

**ATLAS ESTATES LIMITED  
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2020 ROKU**

**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	Wstęp
4	Wybrane dane finansowe
5	List Przewodniczącego Rady Dyrektorów
8	Raport Zarządzającego Nieruchomościami
18	Najważniejsze informacje dotyczące portfela nieruchomości
19	Członkowie Rady Dyrektorów – Atlas Estates Limited
20	Członkowie Rady Dyrektorów i zespół zarządzający wyższego szczebla spółki Atlas Management Company Limited (Zarządzający Nieruchomościami)
21	Sprawozdanie Rady Dyrektorów
33	Raport w sprawie wynagrodzeń
36	Oświadczenia Rady Dyrektorów
37	Raport niezależnego biegłego rewidenta
42	Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe
49	Stosowane zasady rachunkowości
58	Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
89	Główne jednostki zależne oraz wspólne przedsięwzięcia

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Wstęp

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

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

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Wybrane dane finansowe

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego	Rok zakończony	Rok zakończony
	2020	2019
	w tys. EUR	w tys. EUR
Przychody	15 105	38 451
Zysk brutto ze sprzedaży	6 041	16 162
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	1 317	5 364
Zysk z działalności operacyjnej	483	43 494
(Strata)/Zysk brutto	(5 307)	39 450
(Strata)/Zysk za okres	(4 975)	32 722
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 548	5 464
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(7)	30 625
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(5 353)	(6 173)
Zwiększenie / (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych netto	(5 340)	30 422
Aktywa trwałe	180 155	203 793
Aktywa obrotowe	58 837	66 521
Aktywa ogółem	238 992	270 314
Zobowiązania krótkoterminowe	(27 967)	(29 725)
Zobowiązania długoterminowe	(91 482)	(98 046)
Zobowiązania ogółem	(119 449)	(127 771)
Podstawowa wartość aktywów netto (1)	119 543	142 543
Liczba wyemitowanych akcji	46 852 014	46 852 014
Podstawowa i rozwodniona (strata)/zysk na akcję (w eurocentach)	(10,6)	69,8
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję (EUR)	2,6	3,0
Skorygowane aktywa netto (2)	119 543	142 543
Skorygowana wartość aktywów netto na akcję (EUR)	2,6	3,0

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

(2) „Skorygowana wartość aktywów netto” stanowi podstawową wartość aktywów netto skorygowaną o nieujęte zyski i straty z tytułu wyceny (pomniejszone o podatek odroczone) dotyczące aktywów portfela nieruchomości, które nie są wyceniane według wartości godziwej lub według modelu wartości przeszacowanej (zob. strony 7 i 14).

# ATLAS ESTATES LIMITED

## List Przewodniczącego Rady Dyrektorów

Szanowni Akcjonariusze!

Z przyjemnością przekazuję Państwu skonsolidowane wyniki finansowe Atlas Estates Limited („Atlas”, „Spółka”) i jej jednostek zależnych (łącznie „Grupa”) za rok zakończony 31 grudnia 2020 r.

Międzynarodowy Fundusz Walutowy ocenia, 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.

Pomimo trudnych warunków:

- w 2020 r. Grupa zdołała utrzymać zysk brutto ze sprzedaży w segmencie wynajmu nieruchomości na poziomie z poprzedniego roku (5,2 mln EUR w 2020 r.);
- W trzecim kwartale 2020 r. Grupa nabyła i sprzedała udziały mniejszościowe w podmiocie będącym właścicielem hotelu w Berlinie. W wyniku tej transakcji zrealizowany został zysk w wysokości 0,3 mln EUR (zob. nota 32).

Żadne inne wydarzenia nie miały tak wielkiego wpływu na branżę hotelarską jak COVID-19. Pandemia dotknęła również hotele należące do Grupy – *Hilton* i *Golden Tulip*. Podsumowanie skutków finansowych pandemii przedstawiono na str. 16.

Ponadto:

- W dniu 27 stycznia 2020 r. Grupa zawarła umowę sprzedaży inwestycji w rumuńskiej spółce zależnej za cenę netto 7,7 mln EUR. W dniu 8 kwietnia 2020 r. Grupa otrzymała zaliczkę w wysokości 0,3 mln EUR na poczet ceny sprzedaży. Zamknięcie transakcji zaplanowano na 31 grudnia 2020 r. Ze względu na zmiany, które miały miejsce na rynku nieruchomości, nabywca nie sfinalizował transakcji, a otrzymana zaliczka została zatrzymana przez Grupę i ujęta w pozostałych przychodach operacyjnych w 2020 r. (zob. nota 15).
- W lutym 2020 r. Grupa wpłaciła zwrotny depozyt w wysokości 2,4 mln EUR w związku z potencjalnym nabyciem budynku biurowego w Warszawie. Transakcja nie doszła do skutku, a depozyt został zwrócony Grupie w lipcu 2020 r.

## Wykazane wyniki

Na dzień 31 grudnia 2020 r. podstawowa wartość aktywów netto Grupy wynosiła 119,5 mln EUR.

Na spadek podstawowej wartości aktywów netto o 23,0 mln EUR (16%) z kwoty 142,5 mln EUR wykazanej na dzień 31 grudnia 2019 r. złożyły się przede wszystkim następujące czynniki:

- spadek wyceny hotelu *Hilton* o 6,4 mln EUR (pomniejszonej o odroczony podatek dochodowy) na dzień 31 grudnia 2020 r. (wyjaśnienie na str. 16);
- osłabienie PLN w stosunku do EUR o 8% w 2020 r.

Większość aktywów Grupy zlokalizowana jest w Polsce i podlega raportowaniu w walucie funkcjonalnej PLN. Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy, ich salda przeliczono na walutę sprawozdawczą EUR, co skutkowało stratą w wysokości 11,6 mln EUR, wykazaną w kapitale rezerwowym z przeliczenia (wyjaśnienie na str. 13);

- strata po opodatkowaniu w wysokości 5,0 mln EUR za rok zakończony 31 grudnia 2020 r.;

Strata po opodatkowaniu wyniosła 5,0 mln EUR, wobec zysku po opodatkowaniu w wysokości 32,7 mln EUR w 2019 r. Na tak istotną zmianę wyniku złożyły się przede wszystkim:

- zysk brutto z transakcji jednorazowej, tj. sprzedaży *Atlas Estates Tower*, w czwartym kwartale 2019 r. w wysokości 27,6 mln EUR (wyjaśnienie na str. 8).
- zysk brutto z transakcji jednorazowej, tj. sprzedaży inwestycji *Apartamenty Nakielska*, w drugim kwartale 2019 r. w wysokości 2,2 mln EUR (wyjaśnienie w nocie 18).
- spadek zysku brutto ze sprzedaży wypracowanego przez działalność hotelarską o 6,9 mln EUR w 2020 r. (wyjaśnienie na str. 13).

## 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

## ATLAS ESTATES LIMITED

kierownictwa w odniesieniu do przyszłych wyników handlowych, potencjalną sprzedaż nieruchomości oraz przyszłe zapotrzebowanie na finansowanie działalności Grupy.

Mimo że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy są obarczone pewną dozą niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy, by sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami, aby móc kontynuować działalność operacyjną i zarządzać zaciągniętymi kredytami w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności (zob. str. 22).

### Polityka inwestycyjna

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

Spółka może korzystać z finansowania dłużnego w celu zwiększenia rentowności kapitału własnego. Jeżeli to tylko możliwe, Rada Dyrektorów zamierza pozyskiwać finansowanie na warunkach 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

Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. wartość aktywów netto na akcję wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej w kształcie zatwierdzonym przez UE („MSSF”) spadła z poziomu 3,0 EUR na akcję na 31 grudnia 2019 r. do 2,6 EUR na akcję na 31 grudnia 2020 r. Skorygowana wartość aktywów netto na akcję stanowi podstawową wartość aktywów netto skorygowaną o nieujęte zyski i straty z tytułu wyceny (pomniejszone o podatek odroczone) dotyczące aktywów portfela nieruchomości, które nie są wyceniane według wartości godziwej lub według modelu wartości przeszacowanej. Spadek na tej pozycji z poziomu 3,0 EUR na dzień 31 grudnia 2019 r. do 2,6 EUR na dzień 31 grudnia 2020 r. wynikał głównie z opisanego powyżej zmniejszenia aktywów netto. Skorygowana wartość aktywów netto na akcję na 31 grudnia 2020 r. i na 31 grudnia 2019 r. była równa podstawowej wartości aktywów netto na akcję ze względu na brak konieczności dokonywania korekty podstawowej wartości aktywów netto o nieujęte zyski i straty z tytułu wyceny (pomniejszone o podatek odroczone) dotyczące aktywów portfela nieruchomości, które nie są wyceniane według wartości godziwej lub według modelu wartości przeszacowanej.

Wycena całego portfela nieruchomości przeprowadzana jest raz w roku przez rzeczoznawców zewnętrznych i wewnętrznych. Wyceny wewnętrzne przeprowadzone przez Zarządzającego Nieruchomościami obejmowały zakończone projekty deweloperskie w Warszawie oraz grunt w okolicy Gdańska (Kokoszki). Wyniki wewnętrznej wyceny nie zostały uwzględnione w wartości aktywów netto wykazanej w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, ponieważ wspomniane projekty są klasyfikowane jako zapasy i nie podlegają odpisom z tytułu utraty wartości.

Na dzień 31 grudnia 2020 r. Grupa korzystała z usług niezależnych rzeczoznawców z firmy Jones Lang LaSalle, którzy dokonali wyceny nieruchomości Grupy zlokalizowanych w Polsce, Bułgarii i Rumunii, z wyłączeniem inwestycji Kokoszki, która była przedmiotem wewnętrznych wycen kierownictwa dokonanych w oparciu o ostatnio przeprowadzone transakcje. Należy podkreślić, że wycena portfela nieruchomości Atlas na dzień 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) 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 obarczona 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”.

Mimo że w skład portfela Atlas wchodzi nieruchomości z różnych sektorów (biurowego, handlu i usług oraz hotelowego), a powyższe zastrzeżenie wydaje się nie dotyczyć ich wszystkich w równym stopniu, Jones Lang LaSalle stwierdził, że

## ATLAS ESTATES LIMITED

biorąc pod uwagę drugi lockdown wprowadzony w trzecim i czwartym kwartale 2020 r. w wielu regionach Europy Środkowo-Wschodniej, powyższe zastrzeżenie stosuje się w pełnym zakresie.

### Skorygowane aktywa netto

Głównym wskaźnikiem kondycji finansowej Grupy jest skorygowana wartość aktywów netto. Tabela poniżej prezentuje wpływ, jaki na skorygowaną wartość aktywów netto na akcję wywiera zmiana wartości aktywów gruntowych, której – ze względu na stosowane zasady rachunkowości – nie można ująć w bilansie. Według stanu na 31 grudnia 2020 r. Grupa nie posiadała żadnych gruntów pod zabudowę klasyfikowanych jako zapasy.

	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR
Wartość księgową gruntów pod zabudowę utrzymywanych jako zapasy	-	-
Wartość godziwa gruntów pod zabudowę utrzymywanych jako zapasy	-	-
<b>Niezrealizowana korekta wartości godziwej</b>	-	-
Podatek odroczonej od niezrealizowanej korekty wartości godziwej	-	-
Podstawowa wartość aktywów netto wykazana w bilansie	119 543	142 543
<b>Skorygowana wartość aktywów netto (zob. str. 14)</b>	<b>119 543</b>	<b>142 543</b>
Liczba wyemitowanych akcji zwykłych	46 852 014	46 852 014
<b>Skorygowana wartość aktywów netto na akcję</b>	<b>2,6 EUR</b>	<b>3,0 EUR</b>

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

### 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. Szczegółowe informacje przedstawiono na str. 25 w części dotyczącej ładu korporacyjnego. Oświadczenie na temat przestrzegania zaleceń i zasad dotyczących ładu korporacyjnego zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW znajduje się na stronie internetowej Atlas.

### Czynniki ryzyka i niepewności

Rada Dyrektorów oraz Zarządzający Nieruchomościami stale monitorują i dokonują oceny najważniejszych czynników ryzyka dla działalności Spółki. Podstawowe czynniki ryzyka i elementy niepewności, które mogą mieć znaczący wpływ na wyniki Grupy, zostały przedstawione w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” na str. 15–17.

### Zmiana składu Rady Dyrektorów

Zgodnie z informacjami przedstawionymi w „Sprawozdaniu Rady Dyrektorów” nie wystąpiły żadne zmiany w składzie Rady Dyrektorów.

### Perspektywy

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

Mark Chasey  
PRZEWODNICZĄCY RADY DYREKTORÓW  
30 kwietnia 2021 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Raport Zarządzającego Nieruchomościami

W niniejszym raporcie przedstawiamy wyniki finansowe i operacyjne za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. Funkcję Zarządzającego Nieruchomościami Spółka powierzyła firmie Atlas Management Company Limited („AMC”), której rola polega na nadzorowaniu sposobu funkcjonowania aktywów portfelowych Spółki i zarządzaniu portfelem, a także doradzaniu Spółce w zakresie nowych możliwości inwestycyjnych. Według stanu na 31 grudnia 2020 r. Spółka utrzymywała w portfelu dwanaście nieruchomości, w tym sześć nieruchomości inwestycyjnych (z czego połowa generuje dochód, a druga połowa jest utrzymywana w celu uzyskania wzrostu wartości), dwa hotele i cztery nieruchomości deweloperskie.

### 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. Międzynarodowy Fundusz Walutowy przewiduje spadek PKB polskiej gospodarki w 2020 r. o 3,6%, 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. W ciągu roku obłożenie spadło o 73% w wyniku pandemii. Więcej informacji przedstawiono na str. 16.

#### **Atlas Tower (poprzednia nazwa: Millennium Plaza), Warszawa**

*Atlas Tower* to budynek o powierzchni 39 138 m<sup>2</sup>, obejmującej biura oraz lokale handlowe i usługowe, zlokalizowany w centrum Warszawy. Na dzień 31 grudnia 2020 r. poziom wykorzystania lokali wynosił 93% (31 grudnia 2019 r.: 95%). W ostatnim czasie Grupa zakończyła remont niektórych powierzchni ogólnodostępnych budynku, co przekłada się na pozyskanie nowych najemców.

#### **Atlas Estates Tower**

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

#### **Galeria Platinum Towers**

Powierzchnia komercyjna na poziomie parteru i pierwszego piętra *Platinum Towers*, obejmująca galerię handlową o powierzchni 1 904 m<sup>2</sup> oraz 208 miejsc parkingowych. Praktycznie w całości wynajęta najemcom (88% na 31 grudnia 2020 r.).

#### **Apartamenty przy Krasińskiego**

*Apartamenty przy Krasińskiego* to projekt realizowany na warszawskim Żoliborzu.

W ramach pierwszego etapu tego projektu wybudowano 303 apartamenty wraz parkingiem i innymi udogodnieniami oraz lokalami handlowo-usługowymi. Prace budowlane w ramach etapu I zakończono w 2013 r. W ramach drugiego etapu tego udanego projektu wybudowano 123 apartamenty oraz parking i lokale handlowo-usługowe. Budowa rozpoczęła się w listopadzie 2015 r. i została ukończona w sierpniu 2017 r. Na dzień 31 grudnia 2020 r. wszystkie apartamenty i lokale handlowo-usługowe zostały sprzedane lub zostały na nie zawarte przedwstępne umowy sprzedaży.

#### **Capital Art Apartments**

Projekt *Capital Art Apartments* stanowi kolejną inwestycję w Warszawie, w pobliżu centrum miasta. Rozplanowane na cztery etapy przedsięwzięcie obejmuje 784 apartamenty oraz parking i inne udogodnienia, w tym lokale handlowo-usługowe. Na dzień 31 grudnia 2020 r. wszystkie apartamenty wybudowane w ramach wszystkich etapów inwestycji



## ATLAS ESTATES LIMITED

zostały sprzedane lub zawarto na nie przedwstępne umowy sprzedaży, natomiast dostępne do sprzedaży pozostawał jeden lokal handlowo-usługowy.

### **Apartamenty Nakielska**

W ramach inwestycji deweloperskiej *Apartamenty Nakielska* Grupa planowała budowę mieszkań w dzielnicy Wola w Warszawie. W dniu 13 maja 2019 r. Grupa sprzedała tę inwestycję. Informacje na ten temat przedstawiono w nocie 18.

### **Rumunia**

Grupa posiada trzy nieruchomości w Rumunii, w tym hotel *Golden Tulip* i dwa znaczne banki gruntów – *Voluntari* i *Solaris*. Poziom obłożenia w hotelu *Golden Tulip* zmniejszył się z 72% w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r. do 18% w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r. na skutek pandemii COVID-19. Hotel *Golden Tulip* był przedmiotem umowy sprzedaży (zob. nota 15).

### **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**

Wycena całego portfela nieruchomości Spółki przeprowadzana jest raz w roku. Dokładniejsze informacje znajdują się na str. 6.

### **Wartość kredytów**

Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. zadłużenie Grupy z tytułu kredytów bankowych związanych z posiadaniem przez nią portfelem nieruchomości wynosiło 69 mln EUR (31 grudnia 2019 r.: 74 mln EUR). Poniższa tabela zawiera zestawienie wartości kredytów oraz wartości nieruchomości i wskaźników LTV (określających relację wartości kredytu do wartości zabezpieczenia) dla tych okresów, dla których przeprowadzono wycenę nieruchomości.

	Wartość kredytów	Wartość nieruchomości	Wskaźnik LTV*	Wartość kredytów	Wartość nieruchomości	Wskaźnik LTV*
	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2020 r.		31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2019 r.	
	w mln EUR	w mln EUR	%	w mln EUR	w mln EUR	%
Nieruchomości inwestycyjne	23	72	32%	24	75	32%
Hotele	46	84	55%	50	103	49%
<b>Ogółem</b>	<b>69</b>	<b>156</b>	<b>44%</b>	<b>74</b>	<b>178</b>	<b>42%</b>

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

Wyceny podane w powyższej tabeli różnią się od wartości przedstawionych w skonsolidowanym bilansie na 31 grudnia 2019 r. i 2020 r. ze względu na zmianę sposobu ujmowania prawa wieczystego użytkowania związaną z przejściem z MSR 17 na MSSF 16 z dniem 1 stycznia 2019 r.

Wskaźnik LTV dla nieruchomości inwestycyjnych utrzymywał się na stabilnym poziomie i na 31 grudnia 2019 r. oraz 31 grudnia 2020 r. wyniósł 32%, głównie ze względu na niewielki spadek wyceny nieruchomości inwestycyjnych i proporcjonalnych częściowych spłat kredytów.

Wskaźnik LTV dla hoteli wzrósł z poziomu 49% na 31 grudnia 2019 r. do 55% na 31 czerwca 2020 r. głównie w wyniku zmniejszenia wyceny hoteli *Hilton* i *Golden Tulip* na skutek wybuchu pandemii koronawirusa.

Dźwignia finansowa wyrażona jako zadłużenie netto do kapitału ogółem (zadłużenie netto plus kapitał własny przypadający na akcjonariuszy) wyniosła 14% (zob. str. 62). Wskaźnik ten wzrósł w porównaniu do 31 grudnia 2019 r. (12%) głównie ze

## ATLAS ESTATES LIMITED

względu na spadek wyceny hotelu *Hilton* i stratę w wysokości 11,6 mln EUR wykazaną w kapitale rezerwowym z przeliczenia (zob. wyjaśnienie na str. 13).

### Finansowanie dłużne

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.

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. 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. nie występowało naruszenie żadnych kowenantów w ramach umowy kredytowej.

Zmiany w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r.

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

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

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

	Wynajem nieruchomości w mln EUR	Nieruchomości deweloperskie w mln EUR	Działalność hotelarska w mln EUR	Pozostałe w mln EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2020 r. w mln EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2019 r. w mln EUR
Przychody	7,9	0,6	6,6	-	15,1	38,5
Koszty operacyjne	(2,7)	(0,5)	(5,9)	-	(9,1)	(22,3)
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>5,2</b>	<b>0,1</b>	<b>0,7</b>	<b>-</b>	<b>6,0</b>	<b>16,2</b>
Koszty administracyjne	(0,4)	-	(2,4)	(4,2)	(7,0)	(7,2)
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne</b>	<b>4,8</b>	<b>0,1</b>	<b>(1,7)</b>	<b>(4,2)</b>	<b>(1,0)</b>	<b>9,0</b>
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży (%)	66%	17%	11%	0%	40%	42%
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne (%)	61%	17%	-26%	0%	-7%	23%

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

## ATLAS ESTATES LIMITED

### Przychody i koszty operacyjne

Łączne przychody Grupy spadły znacząco, do poziomu 15,1 mln EUR za rok zakończony 31 grudnia 2020 r., w porównaniu z 38,5 mln EUR za analogiczny okres 2019 r. Przyczyną spadku był istotny wpływ pandemii COVID-19 na działalność hotelarską (zob. str. 16), jak również jednorazowa transakcja sprzedaży przeprowadzona w maju 2019 r., z której wpływy wyniosły 7,8 mln EUR (sprzedaż inwestycji *Apartamenty Nakielska* – zob. nota 18). Główne źródła przychodów Grupy to działalność hotelarska, wynajem nieruchomości oraz sprzedaż lokali mieszkaniowych budowanych przez Grupę.

Koszty operacyjne wyniosły w 2020 r. 9,1 mln EUR, w porównaniu z kwotą 22,3 mln EUR w 2019 r.

### Nieruchomości deweloperskie

	Rok zakończony 31 grudnia 2020 r. w mln EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2019 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2020/2019 w mln EUR	Zysk/ (strata) z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2020/2019 w mln EUR
Przychody	0,6	9,5	(8,9)	(0,3)	(8,6)
Koszty operacyjne	(0,5)	(6,3)	5,8	0,2	5,6
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	0,1	3,2	(3,1)	(0,1)	(3,0)
Koszty administracyjne	-	(0,4)	0,4	-	0,4
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	0,1	2,8	(2,7)	(0,1)	(2,6)
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży (%)	17%	34%			
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne (%)	17%	29%			

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. Po ukończeniu w sierpniu 2017 r. etapu II inwestycji *Apartamenty przy Krasieńskiego*, Grupa rozpoczęła podpisywanie aktów notarialnych i rozpoznała pierwsze przychody ze sprzedaży i koszty związane z tą inwestycją.

W efekcie, jak pokazuje poniższa tabela, w 2020 r. Grupa pomyślnie zakończyła proces sprzedaży dwóch apartamentów (w ramach etapu II inwestycji *Apartamenty przy Krasieńskiego*) oraz dwóch niewielkich lokali handlowych (w ramach inwestycji *Capital Art Apartments*), podczas gdy w 2019 r. rozpoznało przychody ze sprzedaży czterech lokali handlowo-usługowych (w ramach inwestycji *Capital Art Apartments* oraz etapu II inwestycji *Apartamenty przy Krasieńskiego*) oraz dwóch apartamentów. Dodatkowo, jak opisano w notce 18, w maju 2019 r. Grupa sprzedała projekt *Apartamenty Nakielska*, realizując na tej transakcji zysk brutto ze sprzedaży w wysokości 2,2 mln EUR.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Sprzedaż apartamentów w Warszawie

	CAA etap I	CAA etap II	CAA etapy III i IV	Apartamenty przy Kraśińskiego I	Apartamenty przy Kraśińskiego II
Łączna liczba apartamentów na sprzedaż	219	300	265	303	123
Sprzedaż zakończona w latach 2008–2018	218	298	265	303	120

Sprzedaż zakończona w 2019 r.	-	2	-	-	1
Sprzedaż zakończona w 2020 r.	-	-	-	-	2
Sprzedaż zakończona łącznie	218	300	265	303	123
Sprzedaż niezakończona na 31 grudnia 2020 r. (podpisane jedynie umowy przedwstępne)	1	-	-	-	-
Apartamenty dostępne do sprzedaży na dzień 31 grudnia 2019 r.	-	-	-	-	-

## Wynajem nieruchomości

	Rok zakończony 31 grudnia 2020 r. w mln EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2019 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2020/2019 w mln EUR	Zysk/ (strata) z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2020/2019 w mln EUR
Przychody	7,9	9,0	(1,1)	(0,3)	(0,8)
Koszty operacyjne	(2,7)	(3,6)	0,9	0,1	0,8
Zysk brutto ze sprzedaży	5,2	5,4	(0,2)	(0,2)	-
Koszty administracyjne	(0,4)	(0,5)	0,1	-	0,1
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	4,8	4,9	(0,1)	(0,2)	0,1
Zysk brutto ze sprzedaży (%)	66%	61%			
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne (%)	61%	55%			

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

## Działalność hotelarska

	Rok zakończony 31 grudnia 2020 r. w mln EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2019 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2020/2019 w mln EUR	Zysk/ (strata) z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2020/2019 w mln EUR
Przychody	6,6	20,0	(13,4)	(0,6)	(12,8)
Koszty operacyjne	(5,9)	(12,4)	6,5	0,4	6,1
Zysk brutto ze sprzedaży	0,7	7,6	(6,9)	(0,2)	(6,7)
Koszty administracyjne	(2,4)	(2,7)	0,3	0,1	0,2
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	(1,7)	4,9	(6,6)	(0,1)	(6,5)
Zysk brutto ze sprzedaży (%)	11%	38%			
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne (%)	-26%	25%			

## ATLAS ESTATES LIMITED

W 2020 r. wyniki działalności hotelarskiej uległy pogorszeniu w związku z wystąpieniem pandemii COVID-19 (więcej informacji na str. 16), która doprowadziła do gwałtownego spadku poziomu obłożenia hoteli *Hilton* i *Golden Tulip* od połowy marca 2020 r.

### Koszty administracyjne

Łączne koszty administracyjne pozostały na niezmiennym poziomie i wyniosły 7,2 mln EUR w 2019 r. i w 2020 r. Największą pozycją kosztową było roczne wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 2,8 mln EUR (w 2019 r.: 2,5 mln EUR) (zob. str. 33).

### Zmiany wyceny nieruchomości

W 2020 r. odnotowano wzrost wartości rynkowej portfela nieruchomości inwestycyjnych o 1,4 mln EUR, w porównaniu ze wzrostem o 5,4 mln EUR w roku 2019. Wzrost wynikał ze zmiany wartości inwestycji *Atlas Tower* i *Galeria Platinum Tower*.

### Pozostałe przychody i koszty operacyjne

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

- w 2020 roku:
  - kaucja w wysokości 0,3 mln EUR zatrzymana w związku z niedojściem do skutku transakcji zbycia składnika aktywów przeznaczonych do sprzedaży (zob. nota 15)
  - zysk ze sprzedaży mniejszościowego udziału w Fattal Leonardo Royal Berlin GmbH w wysokości 0,35 mln EUR (zob. nota 32)
  - dotacje rządowe związane z pandemią COVID-19 w wysokości 0,193 mln EUR (zob. nota 5)
- w 2019 roku:
  - zysk ze zbycia *Atlas Estates Tower* w Warszawie w wysokości 27,6 mln EUR (zob. nota 15)
  - zysk z tytułu odzyskania kontroli nad spółką zależną w wysokości 1,2 mln EUR (zob. nota 32)
  - odwrócenie odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych (hotel *Golden Tulip*) na kwotę 0,8 mln EUR

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

### Przychody i koszty finansowe

Przychody i koszty finansowe obejmują pozycje dotyczące działalności finansowej Grupy. Do kosztów finansowych zalicza się przede wszystkim odsetki od kredytów i pożyczek (oraz powiązane z nimi opłaty bankowe), odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu oraz ujemną wycenę instrumentów pochodnych na stopę procentową. Przychody finansowe obejmują głównie przychody odsetkowe oraz zyski z tytułu wyceny instrumentów pochodnych na stopę procentową. Na poziomie przychodów i kosztów finansowych nie wystąpiły istotne zmiany w stosunku do 2019 r.

### Kursy walut

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

W 2020 r. kurs waluty funkcjonalnej PLN uległ osłabieniu względem EUR, o 8%, natomiast waluty węgierska i rumuńska straciły na wartości w stosunku do poziomów notowanych w roku 2019 r. odpowiednio o 10% i 2%. Na skutek zmian wartości walut funkcjonalnych, za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. Grupa odnotowała stratę z tytułu różnic kursowych w wysokości 1,6 mln EUR wykazaną w rachunku zysków i strat (2019 r.: strata w wysokości 0,2 mln EUR) oraz stratę w wysokości 11,9 mln EUR wykazaną w innych całkowitych dochodach (2019 r.: zysk w wysokości 1,2 mln EUR).

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

## ATLAS ESTATES LIMITED

	PLN	HUF	RON	BGN		PLN	HUF	RON	BGN
<b>Kurs na koniec okresu</b>					<b>Kurs na koniec okresu</b>				
31 grudnia 2020 r.	4,6148	365,13	4,8698	1,95583	31 grudnia 2019 r.	4,2585	330,52	4,7793	1,95583
31 grudnia 2019 r.	4,2585	330,52	4,7793	1,95583	31 grudnia 2018 r.	4,3000	321,51	4,6639	1,95583
Zmiana w %	8%	10%	2%	0%	Zmiana w %	-1%	3%	2%	0%
<b>Kurs średni</b>					<b>Kurs średni</b>				
Rok 2020	4,4448	351,17	4,8707	1,95583	Rok 2019	4,2980	325,35	4,7773	1,95583
Rok 2019	4,2980	325,35	4,7773	1,95583	Rok 2018	4,2623	318,87	4,6530	1,95583
Zmiana w %	3%	8%	2%	0%	Zmiana w %	1%	2%	3%	0%

### Wartość aktywów netto

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

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

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

	Wartość aktywów netto 2020 w mln EUR	Wartość aktywów netto na akcję 2020 w EUR	Wartość aktywów netto 2019 w mln EUR	Wartość aktywów netto na akcję 2019 w EUR
<b>Podstawowa wartość aktywów netto</b>	119,5	2,6	142,5	3,0
Grunty pod zabudowę i wzrost wartości	-	-	-	-
Odroczony podatek dochodowy	-	-	-	-
<b>Skorygowana wartość aktywów netto (zob. str. 7)</b>	119,5	2,6	142,5	3,0

Nota: Według stanu na 31 grudnia 2019 r. i 31 grudnia 2018 r. liczba wyemitowanych akcji wynosiła 46 852 014 (z wyłączeniem akcji własnych).

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

Wynagrodzenie należne AMC za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. wyniosło 2,8 mln EUR, natomiast za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. AMC przysługiwało wynagrodzenie w kwocie 2,5 mln EUR (zob. str. 33 i 34).

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);

## ATLAS ESTATES LIMITED

- 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, zależnie 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.

### *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 przysługuje 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 2020 r. Spółka kontynuowała działania zmierzające do zidentyfikowania sposobów generowania wartości dodanej poprzez aktywne zarządzanie portfelem aktywów generujących dochód.

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

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

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

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

### *Globalna sytuacja gospodarcza*

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

Przychody Grupy pochodzą głównie z działalności prowadzonej na rynku polskim. Udział rynków rumuńskiego i bułgarskiego w przychodach Grupy kształtował się na znacznie niższym poziomie. Wyniki finansowe Grupy są zatem 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.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Wpływ epidemii COVID-19 na działalność Grupy

Do tej pory odnotowano wpływ epidemii na następujące obszary działalności:

### a. Działalność hotelarska

#### Hotel *Hilton*

- Poziom obłożenia w marcu 2020 r. był o 76% niższy niż w analogicznym okresie 2019 r.;
- Zgodnie z decyzją polskiego rządu, hotel zamknięto na okres od 2 kwietnia do 3 maja 2020 r.;
- W dniu 4 maja 2020 r. kierownictwo hotelu stwierdziło, że obiekt powinien pozostać zamknięty do końca maja 2020 r. (przewidywane obłożenie hotelu nie wystarczyłoby na pokrycie dodatkowych kosztów związanych z ponownym otwarciem hotelu);
- Rada Dyrektorów wraz z kierownictwem Hilton podjęli aktywne działania w celu zmniejszenia kosztów operacyjnych hotelu, niemniej jednak pewne konieczne koszty występowały również, kiedy hotel nie obsługiwał gości.
- Poziom obłożenia w 2020 r. był o 73% niższy niż w analogicznym okresie 2019 r.;
- Od kwietnia do grudnia 2020 r. nie uzyskano żadnych dochodów związanych z organizacją konferencji;
- 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. do 13 lutego 2021 r. hotele były udostępniane głównie personelowi medycznemu, członkom załóg samolotów czy dyplomatom.

#### Hotel *Golden Tulip*:

- obiekt został czasowo zamknięty na okres kwietnia i maja.
- Poziom obłożenia w 2020 r. był o 76% niższy niż w analogicznym okresie 2019 r.;

W 2020 r. przychody z działalności hotelarskiej wyniosły 6,6 mln EUR, w porównaniu z 20,0 mln EUR w 2019 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.

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. spółki zależne Grupy HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. j. i D.N.B. - Victoria Towers SRL, prowadzące działalność hotelarską, korzystały z rządowych dotacji pieniężnych w kwocie 193 tys. EUR (wykazanych w pozostałych przychodach operacyjnych – zob. nota 5) na pokrycie kosztów wynagrodzeń. Nie istnieją żadne niespełnione warunki dotyczące wykazanej pomocy publicznej.

### 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. Od 24 października 2020 r. obowiązuje zakaz działalności stacjonarnej lokali gastronomicznych. Możliwe jest jedynie wydawanie lub dostawa posiłków na wynos. Nie wprowadzono żadnych ograniczeń w odniesieniu do wynajmu powierzchni biurowej. Na koniec 2020 r. Grupa rozwiązała umowę najmu (1 055 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. 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. nie występowało naruszenie żadnych kowenantów w ramach umowy kredytowej.



## ATLAS ESTATES LIMITED

### *Finansowanie i płynność*

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

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

### *Waluty i kursy wymiany*

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

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

### **Wnioski**

Kluczowym strategicznym celem inwestycyjnym, który AMC stara się nieustannie realizować, jest maksymalizacja wartości Spółki dla akcjonariuszy. Zespoły specjalistów pracujących w AMC mają duże doświadczenie w aktywnym zarządzaniu nieruchomościami inwestycyjnymi i deweloperskimi i są dla Spółki źródłem wiedzy na temat rynków lokalnych. 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 Zviel**  
**Dyrektor Generalny**  
Atlas Management Company Limited  
30 kwietnia 2021 r.

Ziv Zviel

## ATLAS ESTATES LIMITED

### Najważniejsze informacje dotyczące portfela nieruchomości

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Członkowie Rady Dyrektorów – Atlas Estates Limited

**Mark Chasey** Przewodniczący  
Rady Dyrektorów, Dyrektor  
Niewykonawczy

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

**Andrew Fox**  
Dyrektor Niewykonawczy  
Przewodniczący Komitetu  
Audytu

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

**Guy Indig**  
Dyrektor Niewykonawczy

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

## Siedziba Spółki

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

## ATLAS ESTATES LIMITED

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

**Erez Koren**  
Dyrektor Niewykonawczy

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

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

**Nicholas Babbé**  
Dyrektor Niewykonawczy

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

**Ziv Zviel**  
Dyrektor Generalny

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

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

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

\* Pan Erez Koren został powołany w dniu 13 września 2019 r. w związku z rezygnacją Erana Rabinovitz.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Sprawozdanie Rady Dyrektorów

Rada Dyrektorów przekazuje swoje sprawozdanie oraz zbadane sprawozdanie finansowe za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r.

### **Wyniki finansowe i dywidenda**

Roczne wyniki finansowe Grupy przedstawia skonsolidowany rachunek zysków i strat (str. 42), gdzie wykazano stratę po opodatkowaniu przypadającą na akcjonariuszy w wysokości 5,0 mln EUR (w 2019 r. zysk po opodatkowaniu wyniósł 32,7 mln EUR).

Spółka nie ogłosiła wypłaty dywidendy za 2020 r. (2019 r.: 0 EUR).

### **Opis działalności**

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

Przedmiotem podstawowej działalności Spółki oraz Grupy jest działalność inwestycyjna i deweloperska na terenie Europy Środkowo-Wschodniej oraz zarządzanie nieruchomościami Grupy. Opis rozwoju dalszej działalności Grupy oraz jej perspektyw (w tym istotnych czynników ryzyka i zagrożeń dla działalności Grupy, wraz z informacją o stopniu, w jakim Grupa narażona jest na wystąpienie tych czynników ryzyka i zagrożeń) przedstawiony został w „Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów” na str. 5–7 oraz w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” na str. 8–17.

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 r. nie miały miejsca żadne istotne zmiany w strukturze organizacyjnej Spółki poza zmianami opisanymi w nocie 32 do skonsolidowanego skonsolidowania finansowego. W roku zakończonym 31 grudnia 2020 r. nie miały miejsca żadne istotne zmiany w strukturze organizacyjnej Spółki. Wykaz operacyjnych jednostek zależnych Spółki podlegających konsolidacji przedstawiono w nocie 31 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### **Polityka inwestycyjna**

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

Spółka może korzystać z finansowania dłużnego w celu zwiększenia rentowności kapitału własnego. Jeżeli to tylko możliwe, Rada Dyrektorów zamierza pozyskiwać finansowanie na warunkach 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.

### **Dywersyfikacja**

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

### **Podstawowe wskaźniki efektywności**

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

Miarą sukcesu przedsięwzięcia obejmującego budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych jest cena uzyskana za każde wybudowane mieszkanie, marża zysku stanowiąca różnicę pomiędzy uzyskaną ceną a poniesionymi kosztami budowy oraz marża zysku liczona jako odsetek przychodów, a także ogólny poziom rentowności przedsięwzięcia deweloperskiego. Szczegółowe dane dotyczące sprzedaży przedstawiono w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” na str. 8–17.

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

Główne zasady zarządzania ryzykiem finansowym przedstawiono w sprawozdaniu finansowym zawartym w niniejszym raporcie na str. 58–62.

## Zasada kontynuacji działalności

Zdaniem Rady Dyrektorów perspektywy dalszej działalności Grupy nadal stawiają przed nią wyzwania związane z rynkami, na których działa, wpływem epidemii COVID-19 (zob. str. 16), wpływem wahań kursów wymiany walut funkcjonalnych Grupy oraz dostępnością finansowania bankowego.

Na dzień 31 grudnia 2020 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 156 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 69 mln EUR (w 2019 r. odpowiednio: 178 mln EUR i 74 mln EUR). Biorąc pod uwagę opóźnienie, z jakim następuje realizacja wartości tych aktywów i ich wymiana na gotówkę, taka wysokość wskaźnika zadłużenia do wartości rynkowej nieruchomości Grupy jednoznacznie potwierdza zdolność Grupy do generowania wystarczających środków pieniężnych niezbędnych do spłaty zobowiązań finansowych w terminach ich wymagalności. Wszystkie aktywa gruntowe i budowlane, które wraz ze związanym z nimi zadłużeniem stanowią odrębne aktywa i zobowiązania utrzymywane za pośrednictwem specjalnie powołanych do tego celu spółek, mogą być przejęte przez bank w wypadku naruszenia warunków umowy kredytowej, ale nie będą powodowały powstania dodatkowych zobowiązań finansowych obciążających Spółkę lub Grupę. Istnieją także aktywa wolne od obciążeń, które mogą być potencjalnie wykorzystane do pozyskania dodatkowego finansowania.

Oceniając, czy przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. można przyjąć założenie kontynuacji działalności, Rada Dyrektorów uwzględniła fakt bieżącego zarządzania kapitałem obrotowym i zwróciła uwagę na następujące kwestie:

- Grupa posiada aktywa obrotowe netto w wysokości 30,9 mln EUR (w 2019 r.: 36,8 mln EUR);
- W krótkoterminowych zobowiązaniach z tytułu dostaw i usług Grupa wykazuje wynagrodzenie za wyniki płatne na rzecz Zarządzającego Nieruchomościami (więcej informacji w nocie 21). Warunki wypłaty tego wynagrodzenia stanowią przedmiot konsultacji między stronami (zob. str. 34), a jego faktyczna zapłata będzie uzależniona od przepływów pieniężnych w Grupie.

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

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

Mimo że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy są obarczone pewną dozą niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy, by sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami, aby móc kontynuować działalność operacyjną w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

## Strona internetowa Spółki

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

## Biegły rewident

Rada Dyrektorów potwierdza, że na dzień 30 kwietnia 2021 r.:

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

W dniu 13 sierpnia 2020 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ponownie wybrało spółkę BDO LLP jako biegłego rewidenta odpowiedzialnego za badanie sprawozdań finansowych Spółki za 2020 r. W dniu 23 kwietnia 2021 r. Zgromadzenie Akcjonariuszy wybrało spółkę BDO Ireland jako łącznego audytora Spółki.

## ATLAS ESTATES LIMITED

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2019 zostało zbadane przez BDO LLP na podstawie umowy zlecenia zawartej 12 lutego 2020 r. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2020 i sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2020 zostały zbadane przez BDO LLP i BDO Ireland na podstawie umów zlecenia z dnia 13 marca 2021r. (zaktualizowanego 27 kwietnia 2021) i odpowiednio 25 marca 2021 r. oraz zatwierdzonych przez Radę Dyrektorów 28 kwietnia 2021r.

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

<b>Wynagrodzenie biegłego rewidenta</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>
Badanie jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Spółki i jej podmiotów zależnych	188	137
Przegląd śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	45	42
Usługi podatkowe	-	-
Inne usługi służące zachowaniu zgodności z przepisami prawa	-	-
<b>Ogółem</b>	<b>233</b>	<b>179</b>

### Informacja o postępowaniach sądowych

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

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

### Znaczące umowy i zobowiązania kapitałowe

W 2020 r. Grupa nie zawierała żadnych znaczących umów poza Umową o Zarządzanie Nieruchomościami, którą opisano w „Raportcie w sprawie wynagrodzeń”. W 2019 r. Grupa zawarła następującą umowę znaczącą:

*Umowa sprzedaży z dnia 7 października 2019 r. pomiędzy HPO AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka jawna (podmiotem zależnym Spółki) a GGH Atlas Tower Sp. z o.o.*

Umowa („Umowa”) została zawarta w wykonaniu przedwstępnej warunkowej umowy z dnia 22 listopada 2018 r. i warunkowej umowy sprzedaży z dnia 7 sierpnia 2019 r. dotyczących sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości niezabudowanej położonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej 59, oznaczonej jako działka nr 59/10, obręb nr 60104, o powierzchni 2 740,00 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00382291/2 („Nieruchomość”) wraz z powiązаныmi prawami, w tym pozwoleniem na budowę. Umowa została zawarta pomiędzy podmiotem zależnym Spółki, HPO AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka jawna („Sprzedający”), a GGH Atlas Tower Sp. z o.o. („Kupujący”). Sprzedający i Kupujący nie są podmiotami powiązаныmi.

Cena sprzedaży prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości wraz z powiązаныmi prawami wyniosła (wraz z należnym podatkiem VAT) 148 mln PLN. Sprzedający otrzymał cenę sprzedaży, a prawa do Nieruchomości zostały przeniesione. Spółka zdecydowała się sprzedać prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości z uwagi na fakt, że skala inwestycji przewyższa możliwości inwestycyjne Grupy Atlas Estates.

Szczegółowe informacje o umowach finansowania zawartych z bankami zostały ujawnione zgodnie z obowiązującymi wymogami w nocy 22 do sprawozdania finansowego.

Nie istnieją żadne inne znaczące umowy, które na dzień 31 grudnia 2020 r. skutkowałyby zobowiązaniami kapitałowymi po stronie Grupy.

### Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Transakcje z podmiotami powiązаныmi omówiono w nocy 28 do sprawozdania finansowego.

### Kredyty i pożyczki, gwarancje i poręczenia

Najważniejsze zmiany dotyczące warunków kredytów i pożyczek zostały przedstawione w „Raportcie Zarządzającego Nieruchomościami” na str. 10.

## ATLAS ESTATES LIMITED

### Gwarancje i poręczenia – zdarzenia w 2020 r.

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

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

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

### Gwarancje i poręczenia – zdarzenia w 2019 r.

W 2019 roku Spółka nie udzieliła gwarancji ani poręczeń na rzecz swoich jednostek zależnych lub innych podmiotów. Gwarancja udzielona przez Spółkę w 2018 r. na rzecz kupującego Atlas Estates Tower w związku z przedwstępną umową sprzedaży zawartą przez jej spółkę zależną HPO AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka jawna wygasła z dniem 7 października 2019 r. w związku z zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży.

Poniższa tabela przedstawia listę gwarancji, rękojmi oraz innych rodzajów zabezpieczeń, które Grupa otrzymała od kontrahentów według stanu na 31 grudnia 2019 r.:

Spółka	Wykonawca	Zabezpieczenie	Waluta	(000)
Atlas Estates (Przasnyska 9) Sp. z o.o.	Kalter sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	PLN	1 500
Capital Art Apartments AEP Sp. z o.o. sp.j.	Unibep S.A.	Gwarancja bankowa	PLN	2 626
Atlas Tower Sp. z o.o.	Kilku najemców	Gwarancja bankowa	PLN	1 769
Atlas Tower Sp. z o.o.	Modzelewski & Rodek Sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	PLN	246
Properpol Sp. z o.o.	Jeronimo Martins Polska S.A.	Gwarancja bankowa	EUR	45
Zielono AEP Sp z o.o.	Unibep S.A.	Gwarancja bankowa	PLN	70
Mantezja 3 Sp. z o.o.	Holmes Place Poland	Gwarancja korporacyjna	PLN	5 035
Mantezja 3 Sp. z o.o.	Holmes Place Poland	Gwarancja osobista	EUR	200
Mantezja 3 Sp. z o.o.	Casinos Poland Sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	EUR	205



# ATLAS ESTATES LIMITED

## Ład korporacyjny

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

Zgodnie z Regulaminem GPW, w styczniu 2008 r. Rada Dyrektorów podjęła decyzję o stosowaniu – w najszerszym możliwym i uzasadnionym zakresie – większości zasad ładu korporacyjnego zawartych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” („Dobre Praktyki”). Dokument ten w obecnym wiążącym brzmieniu jest dostępny na oficjalnej stronie internetowej GPW, w zakładce dotyczącej ładu korporacyjnego spółek publicznych: <https://www.gpw.pl/best-practice>, przy czym w 2016 r. Spółka stosowała Dobre Praktyki w wersji obowiązującej w 2016 r. i to tej wersji dotyczy oświadczenie Rady Dyrektorów o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego. Ponadto na stronie internetowej Spółki [www.atlasestates.com](http://www.atlasestates.com), w zakładce dotyczącej ładu korporacyjnego w serwisie poświęconym relacjom inwestorskim, akcjonariusze Spółki mogą zapoznać się z dokumentem zatytułowanym „Informacja na temat stanu stosowania przez spółkę rekomendacji i zasad zawartych w Zbiorze Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”.

### **Dobre Praktyki, których Spółka nie stosowała**

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

Według aktualnego stanu stosowania Dobrych Praktyk Spółka nie stosuje 2 rekomendacji:

III.R.1. - Rekomendacja nie jest stosowana z uwagi na wielkość Spółki.

IV.R.2. - Spółka nie stosuje tej zasady, ponieważ nie jest w stanie zapewnić infrastruktury technicznej umożliwiającej bezpieczny udział w Walnych Zgromadzeniach przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Zasada nie jest stosowana, z wyjątkiem punktu 3.

Według aktualnego stanu stosowania Dobrych Praktyk Spółka nie stosuje 15 zasad szczegółowych:

I.Z.1.3.i II.Z.1. - Nie istnieje schemat podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członkami zarządu, ponieważ zgodnie ze statutem Spółki polityka grupy Atlas i jej strategiczne kierunki są podejmowane przez całą Radę Dyrektorów. Na korporacyjnej stronie internetowej zostały zamieszczone zasady funkcjonowania oraz kompetencje Rady Dyrektorów.

I.Z.1.19. i IV.Z.13. - Atlas Estates Limited jest spółką zarejestrowaną na Guernsey i stąd przepisy Kodeksu spółek handlowych nie mają w jej przypadku zastosowania. Zamiast tego Spółka stosuje Statut, zgodnie z którym Rada Dyrektorów ustala na jakich warunkach księgi i dokumenty Spółki będą dostępne do wglądu.

I.Z.1.20. - Atlas Estates Limited nie zapewnia transmisji obrad Walnego Zgromadzenia w trybie online, ani nie rejestruje przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia. Każdy akcjonariusz uprawniony do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu może ustanowić pełnomocnika do reprezentowania go na obradach Walnego Zgromadzenia oraz głosowania zgodnie z wydanymi przez akcjonariusza instrukcjami. W związku z tym, zdaniem Spółki rejestrowanie i transmisja obrad Walnych Zgromadzeń nie jest konieczne.

II.Z.7. - Spółka nie stosuje postanowień Załącznika I do Zalecenia Komisji Europejskiej, jednakże regulamin komitetu audytu opublikowany na korporacyjnej stronie internetowej jest w większości zgodny z Załącznikiem I.

IV.Z.1. - Statut Spółki stanowi, że Walne Zgromadzenie Spółki odbywa się w Guernsey lub innym miejscu. Ustalenie miejsca Walnego Zgromadzenia dokonywane jest głównie ze względu na konieczność obsługi administracyjnej zgodnie z prawem Guernsey. Administrator Spółki działa na terenie Guernsey, a tym samym Walne Zgromadzenia będą najprawdopodobniej odbywać się na Guernsey.

IV.Z.2. - Spółka nie zapewnia transmisji obrad Walnego Zgromadzenia w trybie online, ani nie rejestruje przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia. Każdy akcjonariusz uprawniony do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu może ustanowić pełnomocnika do reprezentowania go na obradach Walnego Zgromadzenia oraz głosowania zgodnie z wydanymi przez akcjonariusza instrukcjami. W związku z tym, zdaniem Spółki rejestrowanie i transmisja obrad Walnych Zgromadzeń nie jest konieczne.

IV.Z.3. - Atlas Estates Limited jest spółką zarejestrowaną na Guernsey i zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi na Guernsey nie jest zobowiązana do wyrażania zgody na obecność przedstawicieli mediów na Walnych Zgromadzeniach. Wiele spółek administrujących funduszami na Guernsey przyjęło wewnętrzne zasady, które nie zezwalają przedstawicielom mediów na obecność na walnych zgromadzeniach. Wewnętrzne zasady Intertrust Fund Services (Guernsey), tj. administratora Spółki, nie zezwalają przedstawicielom mediów na obecność na Walnych Zgromadzeniach jako wyraz standardowego podejścia, a ponieważ Intertrust Fund Services (Guernsey) koordynuje Walne Zgromadzenia Spółki, to taka zasada została również przyjęta przez Spółkę.

## ATLAS ESTATES LIMITED

IV.Z.4. - Atlas Estates Limited jest spółką zarejestrowaną na Guernsey i stąd przepisy Kodeksu spółek handlowych nie mają w jej przypadku zastosowania, natomiast stosuje prawo obowiązujące na Guernsey. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może zwoływać Rada Dyrektorów („Rada”), o ile uzna to za konieczne lub zostanie do tego zobowiązana na pisemny wniosek jednego lub więcej posiadaczy akcji reprezentujących co najmniej jedną dziesiątą wyemitowanego kapitału zakładowego Spółki, na poczet którego zostały opłacone wszystkie wezwania i inne kwoty wymagalne w danym czasie. Jeżeli nie ma wymaganej liczby Dyrektorów zdolnych do zwołania Walnego Zgromadzenia, może ono zostać zwołane przez dowolnego Dyrektora. Jeżeli nie ma żadnego Dyrektora zdolnego do działania, dowolnych dwóch Akcjonariuszy może zwołać Walne Zgromadzenie w celu powołania Dyrektorów. Wniosek winien być opatrzony datą i określać cel zgromadzenia, a także zawierać podpisy wnioskodawców, oraz winien zostać złożony w siedzibie Spółki; może składać się z kilku dokumentów w podobnej formie, przy czym każdy z nich winien być podpisany przez jednego lub kilku wnioskodawców. Jeżeli Rada nie zwoła zgromadzenia w terminie dwudziestu jeden dni od daty złożenia wniosku w opisany sposób, wnioskodawcy lub ich większość może samodzielnie zwołać zgromadzenie. Procedura zwoływania zgromadzenia przez wnioskodawców winna być taka sama (w możliwie największym stopniu) jak w przypadku zwoływania zgromadzenia przez Radę

IV.Z.5. - Akcjonariusze nie podlegają zwykle ograniczeniom w zakresie uczestnictwa w walnych zgromadzeniach, lecz w pewnych okolicznościach, mogą podlegać ograniczeniom w zakresie głosowania zgodnie z prawem obowiązującym na Guernsey i Statutem Spółki. Przykładowo, jeżeli nie przestrzegaliby zobowiązania wynikającego ze Statutu do ujawnienia tożsamości jakiejkolwiek osoby (innej niż zarejestrowany akcjonariusz), która posiada jakikolwiek udział w akcjach, podlegaliby zakazowi głosowania. Może to oznaczać, że, w pewnych okolicznościach, Spółka nie będzie przestrzegać tej zasady.

IV.Z.7. - Przerwa w obradach walnego zgromadzenia zależy od decyzji przewodniczącego zgromadzenia. Decyzja przewodniczącego nie jest warunkowana uprzednią decyzją akcjonariuszy, a przewodniczący może ją podjąć na prośbę każdego uczestnika posiedzenia.

IV.Z.13. - Atlas Estates Limited jest spółką zarejestrowaną na Guernsey i stąd przepisy Kodeksu spółek handlowych nie mają w jej przypadku zastosowania. Zamiast tego Spółka stosuje Statut, zgodnie z którym Rada Dyrektorów ustala na jakich warunkach księgi i dokumenty Spółki będą dostępne do wglądu.

IV.Z.18. - Kapitał zakładowy Spółki jest podzielony na akcje o wartości nominalnej 0,01 EUR czyli na poziomie niższym niż 0,50 PLN.

V.Z.2. i V.Z.6. - Zgodnie z postanowieniami Statutu dyrektorzy Spółki mogą uczestniczyć w dyskusji i głosować w określonych okolicznościach pomimo konfliktu interesów, pod warunkiem że dyrektorzy ci ujawnią swoje interesy. Okoliczności, w których dyrektor może brać udział w głosowaniu niezależnie od posiadania interesu, zostały przedstawione w Statucie.

Spółka aktualnie stosuje następujące rekomendacje Dobrych Praktyk: II.R.1., II.R.2., II.R.3., II.R.4., II.R.5., II.R.6., II.R.7., przy czym do informacji o stosowaniu tych rekomendacji Spółka dodała następujący komentarz: Rekomendacja dotycząca członków zarządu i rady nadzorczej nie ma bezpośredniego zastosowania, ponieważ w Atlas Estates Limited nie ma zarówno zarządu, jak i rady nadzorczej. Atlas Estates Limited jako spółka zarejestrowana na Guernsey jest zarządzana przez jeden organ – Radę Dyrektorów.

Według aktualnego stanu stosowania Dobrych Praktyk Spółka stosuje poniższe rekomendacje, przy czym do informacji o stosowaniu tych rekomendacji Spółka dodała następujące komentarze:

I.Z.1.15. - Grupa kapitałowa Atlas Estates Limited nie opracowała polityki różnorodności w odniesieniu do Rady Dyrektorów oraz jej kluczowych menedżerów, niemniej proces wyboru osób na stanowiska Dyrektorów oraz menedżerskie uwzględnia takie elementy, jak odpowiednie wykształcenie, doświadczenie zawodowe, kwalifikacje i kompetencje kandydatów oraz w żaden sposób nie dyskwalifikuje kandydatów ze względu na wskazane w tej zasadzie elementy polityki różnorodności.

II.Z.2. - Każdy z Dyrektorów Atlas Estates Limited deklaruje w zarządach jakich spółek zasiada, a Rada Dyrektorów rozważa taką deklarację podczas wszystkich jej posiedzeń.

II.Z.3., II.Z.5., II.Z.6., II.Z.9., II.Z.10.1, II.Z.10.2, II.Z.10.3, II.Z.10.4, II.Z.11., III.Z.1., III.Z.2., III.Z.4., IV.Z.11., V.Z.5. - Zasady dotyczące członków zarządu i rady nadzorczej nie mają bezpośredniego zastosowania, ponieważ w Atlas Estates Limited nie ma zarówno zarządu, jak i rady nadzorczej. Atlas Estates Limited jako spółka zarejestrowana na Guernsey jest zarządzana przez jeden organ – Radę Dyrektorów.

## ATLAS ESTATES LIMITED

III.Z.5. - Zasada dotycząca członków zarządu i rady nadzorczej nie ma bezpośredniego zastosowania, ponieważ w Atlas Estates Limited nie ma zarówno zarządu, jak i rady nadzorczej. Atlas Estates Limited jako spółka zarejestrowana na Guernsey jest zarządzana przez jeden organ – Radę Dyrektorów. W Spółce działa komitet audytu, który zdaje sprawozdanie Radzie Dyrektorów.

VI.Z.1. i VI.Z.2. - Inwestycje nieruchomościowe posiadane przez Grupę Kapitałową Atlas są zarządzane przez zewnętrzny podmiot – Grupę Atlas Management Company („AMC” albo „Zarządzający Nieruchomościami”). Głównym celem działalności AMC jest zarządzanie majątkiem oraz świadczenie usług pomocniczych na rzecz Spółki. Podpisując Umowę o Zarządzanie Nieruchomościami, Spółka starała się opracować taki pakiet wynagrodzeń, który łączyłby element wynagrodzenia za zarządzanie z wynagrodzeniem za wyniki. Takie rozwiązanie jest motywujące dla Zarządzającego Nieruchomościami i zapewnia zbieżność jego interesów z wynikami i rozwojem Spółki, a w perspektywie długoterminowej wzrost wartości dla akcjonariuszy. Szczegóły dotyczące wynagrodzeń są prezentowane przez Spółkę w raporcie rocznym.

VI.Z.3. - Ta zasada ma zastosowanie do Rady Dyrektorów, ponieważ zasada dotycząca członków zarządu i rady nadzorczej nie ma bezpośredniego zastosowania, z uwagi na to, że w Atlas Estates Limited nie ma zarówno zarządu, jak i rady nadzorczej. Atlas Estates Limited jako spółka zarejestrowana na Guernsey jest zarządzana przez jeden organ – Radę Dyrektorów.

VI.Z.4. - Raport na temat wynagrodzeń jest częścią rocznego raportu publikowanego przez Spółkę.

### Proces sporządzania sprawozdań finansowych

#### ZAKRES OBOWIĄZKÓW RADY DYREKTORÓW

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

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

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

#### PODZIAŁ ODPOWIEDZIALNOŚCI I KOMPETENCJI W PROCESIE SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

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

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

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

#### SYSTEMY KONTROLI WEWNĘTRZNEJ

Całościową odpowiedzialność za wdrożony w Grupie system kontroli wewnętrznej, którego celem jest zabezpieczenie inwestycji akcjonariuszy i wartości aktywów Grupy, oraz za ocenę jego efektywności ponoszą członkowie Rady Dyrektorów. Mechanizmy kontroli mają na celu zidentyfikowanie poszczególnych czynników ryzyka zagrażających Grupie oraz zarządzanie tymi czynnikami, a nie całkowite wyeliminowanie ryzyka, które mogłoby uniemożliwić Grupie osiągnięcie

## ATLAS ESTATES LIMITED

jej celów biznesowych. Mechanizmy kontroli wewnętrznej zostały zaprojektowane tak, aby zagwarantować Grupie wystarczającą, lecz nie absolutną, pewność uniknięcia strat oraz istotnych błędów w przekazywanych dokumentach. Wdrożenie tych mechanizmów i zarządzanie nimi zostało powierzone Zarządzającemu Nieruchomościami, a wszyscy pracownicy są na bieżąco informowani o przebiegu procesów kontroli ryzyka i obszarach ich odpowiedzialności w tym zakresie. Integralnymi elementami systemów kontroli ryzyka są: planowanie strategiczne, powierzanie określonych funkcji pracownikom o odpowiednich kwalifikacjach, bieżąca sprawozdawczość oraz monitorowanie wyników i skuteczna kontrola nakładów kapitałowych i inwestycji.

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

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

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

### Znaczne pakiety akcji

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

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

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

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

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

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

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

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

## Prawne i statutowe ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu

Jak opisano powyżej, każda akcja uprawnia do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Akcjonariusze nie podlegają co do zasady ograniczeniom w zakresie uczestnictwa w Walnych Zgromadzeniach, lecz w pewnych okolicznościach mogą podlegać ograniczeniom dotyczącym głosowania, zgodnie z Ustawą o spółkach z 2008 r. obowiązującą na wyspie Guernsey, z późn. zm. („Ustawa o Spółkach”), i Statutem Spółki. Przykładowo, niewypełnienie wynikającego ze Statutu zobowiązania do ujawnienia tożsamości osób (innych niż zarejestrowany akcjonariusz), które posiadają udział w akcjach, skutkuje zakazem głosowania (ograniczenie to zostało opisane przez Spółkę na str. 26 jako sytuacja, w której Spółka nie stosuje zasady IV.Z.5 zawartej w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”).

## Ograniczenia dotyczące przenoszenia własności papierów wartościowych Spółki

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

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

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

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

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

## Zasady powoływania i odwoływania członków Rady Dyrektorów i opis ich uprawnień

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

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

## UPRAWNIENIA RADY DYREKTORÓW

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

## UPOWAŻNIENIE RADY DYREKTORÓW DO PODEJMOWANIA DECYZJI DOTYCZĄCYCH EMISJI AKCJI SPÓŁKI

Zgodnie z postanowieniami Statutu (art. 3) niewyemitowane akcje w ramach kapitału docelowego (zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia) pozostają do dyspozycji Rady Dyrektorów, która jest bezwarunkowo upoważniona do przydzielania akcji lub praw do objęcia albo zamiany jakichkolwiek papierów wartościowych na akcje, przyznawania opcji

## ATLAS ESTATES LIMITED

lub warrantów uprawniających do objęcia takich akcji lub praw, oferowania takich akcji lub praw, a także innego rozporządzania takimi akcjami lub prawami lub ich zbywania, na rzecz osób wybranych według uznania Rady Dyrektorów oraz na warunkach i w terminach ustalonych przez Radę Dyrektorów, z zastrzeżeniem że nie jest dozwolone przydzielenie akcji z dyskontem.

### UPOWAŻNIENIE RADY DYREKTORÓW DO PODEJMOWANIA DECYZJI DOTYCZĄCYCH UMORZENIA AKCJI SPÓŁKI

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

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

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

### Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

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

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

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

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

### Wprowadzanie zmian w Statucie Spółki

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

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

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

### Struktura i członkowie Rady Dyrektorów Spółki

W skład Rady Dyrektorów wchodzi Przewodniczący niewykonawczy oraz dwóch Dyrektorów niewykonawczych. W 2020 r. nie nastąpiły żadne zmiany w składzie Rady Dyrektorów. Funkcje pełnione przez Dyrektorów oraz Zarządzającego Nieruchomościami są wyraźnie rozdzielone i określone w Umowie o Zarządzanie Nieruchomościami z 24 lutego 2006 r. Większość członków Rady Dyrektorów będących dyrektorami niewykonawczymi – pan Andrew Fox i pan Mark Chasey – to dyrektorzy niezależni, natomiast pan Guy Indig nie jest dyrektorem niezależnym. Dyrektorzy sprawują kierownictwo strategiczne oraz pełnią funkcję osób podejmujących ostateczne decyzje we wszystkich sprawach dotyczących dokonywania i zbywania inwestycji. Kierownictwo wykonawcze oraz zarządzanie bieżące należą do zadań Zarządzającego Nieruchomościami, którego rola i obowiązki są jasno określone w Umowie o Zarządzanie Nieruchomościami.

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

## ATLAS ESTATES LIMITED

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

- opracowywanie strategii Grupy oraz monitorowanie postępu w realizacji celów wyznaczonych kierownictwu;
- przegląd struktury kapitałów i działalności Spółki oraz zarządzania Spółką;
- ustalenie mechanizmów kontroli wewnętrznej i finansowej oraz stosowanych zasad rachunkowości;
- informowanie akcjonariuszy o celach i zamierzeniach Spółki; oraz
- zapewnienie stałego funkcjonowania w Grupie skutecznych procedur zarządzania ryzykiem.

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

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

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

Rada Dyrektorów i akcje w posiadaniu członków Rady Dyrektorów

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

---

### Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów

---

Andrew Fox	powołany 16 czerwca 2010 r.
Mark Chasey	powołany 16 czerwca 2010 r.
Guy Indig	powołany 16 czerwca 2010 r.

---

Życiorysy członków Rady Dyrektorów przedstawiono na str. 18.

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

W Raporcie w sprawie wynagrodzeń na str. 33–34 przedstawiono szczegółowe informacje na temat wynagrodzeń i trybu powoływania członków Rady Dyrektorów oraz Zarządzającego Nieruchomościami. Poza wymienionymi tam osobami żaden z członków Rady Dyrektorów nie miał w ciągu roku obrotowego ani w okresie zakończonym 30 kwietnia 2021 r. istotnych udziałów faktycznych (ang. beneficial interest) w żadnym ze znaczących kontraktów dotyczących działalności Grupy.

### KOMITETY RADY DYREKTORÓW

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

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

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

## ATLAS ESTATES LIMITED

Uczestnictwo w obradach		
	Rada Dyrektorów	Komitet Audytu
Liczba posiedzeń w ciągu roku	6	3
Andrew Fox	5	3
Mark Chasey	6	3
Guy Indig	4	3

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

### ZARZĄDZAJĄCY NIERUCHOMOŚCIAMI

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

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

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

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

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

### Ocena wypełniania przez Spółkę obowiązków informacyjnych

Przekazując inwestorom informacje poufne, bieżące i okresowe w ramach realizacji polityki informacyjnej, Rada Dyrektorów uwzględnia aktualne wymogi prawne. W ocenie Rady Dyrektorów w 2020 r. Spółka prawidłowo wykonywała swoje obowiązki informacyjne wynikające z przepisów prawa oraz postanowień Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW.

### Polityka działalności sponsoringowej i charytatywnej Spółki

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



# ATLAS ESTATES LIMITED

## Raport w sprawie wynagrodzeń

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

### **1) Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów**

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

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

<b>Umowy o sprawowanie funkcji niewykonawczych członków Rady Dyrektorów</b>			
	<b>Data powołania</b>	<b>Okres sprawowania funkcji</b>	<b>Okres wypowiedzenia</b>
Andrew Fox	16 czerwca 2010 r.	Nieokreślony	30 dni
Mark Chasey	16 czerwca 2010 r.	Nieokreślony	30 dni
Guy Indig	16 czerwca 2010 r.	Nieokreślony	3 miesiące

### Wynagrodzenie członków Rady Dyrektorów

Poniższa tabela przedstawia łączne wynagrodzenie członków Rady Dyrektorów:

<b>Wynagrodzenia członków Rady Dyrektorów – tylko pieniężne</b>	<b>2020</b>
<b>Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów</b>	<b>w EUR</b>
Andrew Fox (17 500 GBP)	20 000
Mark Chasey (17 500 GBP)	20 000
Guy Indig (20 000 GBP)	22 000
<b>Ogółem</b>	<b>62 000</b>
<b>Wynagrodzenia członków Rady Dyrektorów – tylko pieniężne</b>	<b>2019</b>
<b>Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów</b>	<b>w EUR</b>
Andrew Fox (17 500 GBP)	20 700
Mark Chasey (17 500 GBP)	20 700
Guy Indig (20 000 GBP)	23 600
<b>Ogółem</b>	<b>65 000</b>

### **2) Wynagrodzenie zarządzającego nieruchomościami**

#### *Wynagrodzenie za zarządzanie*

W zamian za świadczone usługi firma AMC otrzymuje roczne wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 2% skorygowanej wartości aktywów netto na koniec poprzedniego roku (pomniejszone o niezainwestowane wpływy netto z pierwszej oferty publicznej lub późniejszych podwyższeń kapitału akcyjnego). Z tytułu świadczonych usług, za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. AMC naliczyła wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 2,8 mln EUR (w 2019 r.: 2,5 mln EUR).

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

#### *Wynagrodzenie za wyniki*

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

## ATLAS ESTATES LIMITED

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

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

Za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. kwota wynagrodzenia za wyniki należnego AMC wyniosła 0 EUR (2019 r.: 0 EUR; kwota ta wyniosłaby 4,0 mln EUR gdyby została obliczona na tej samej podstawie, co w poprzednich latach).

Na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomościami AMC przysługuje wynagrodzenie za wyniki, zgodnie z informacją przedstawioną powyżej.

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

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

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

- kalkulacja wynagrodzenia za wyniki wydaje się nieproporcjonalna w kontekście intencji umowy o zarządzanie 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, zależnie 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.

### *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 przysługuje 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.

### *Okres obowiązywania i wypowiedzenie Umowy*

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

Umowę można rozwiązać w dowolnym czasie z powodu istotnego naruszenia jej warunków przez którąkolwiek ze stron, jeżeli takie naruszenie nie zostanie naprawione w ciągu 90 dni (21 dni, jeżeli naruszenie dotyczy braku płatności kwot należnych Zarządzającemu Nieruchomościami) lub w wypadku niewypłacalności którejkolwiek ze stron. Spółka może

## ATLAS ESTATES LIMITED

również rozwiązać Umowę, jeżeli którykolwiek z Akcjonariuszy AMC sprzeda ponad 49% swojego udziału w AMC w trybie na dzień dopuszczenia do obrotu (chyba że sprzedaż nastąpi na rzecz określonych kategorii dozwolonych podmiotów wewnątrz Grupy) lub w wypadku gdy Akcjonariusze AMC (lub dozwolone podmioty wewnątrz Grupy) przestaną łącznie posiadać co najmniej 75% wymiarkowego kapitału akcyjnego AMC. Spółka ma również prawo wypowiedzieć umowę, jeżeli z dowolnego powodu stanie się rozwydłem podległym Wsiedkiej Brytanii. W razie wypowiedzenia Umowy, Zarządzący będzie uprawniony do otrzymania wszelkich należnych (lecz niewypłaconych) wynagrodzeń lub innych należności, jak również wynagrodzenia za wynik.

### 3) Członkowie Zarządów podmiotów zależnych

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

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

Mark Chassy  
Przewodniczący Rady Dyrektorów

Andrew Fox  
Członek Rady Dyrektorów

Guy Indig  
Członek Rady Dyrektorów

30 kwietnia 2021 r.

## ATLAS ESTATES LIMITED

### Oświadczenia Rady Dyrektorów

#### Oświadczenie o przyjętych zasadach rachunkowości

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

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

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

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

#### Inne obowiązkowe oświadczenia

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

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

  
Mark Glasby  
Przewodniczący Rady Dyrektorów

  
Andrew Fox  
Członek Rady Dyrektorów

  
Guy Indig  
Członek Rady Dyrektorów

30 kwietnia 2021 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA DLA AKCJONARIUSZY ATLAS ESTATES LIMITED

### Opinia

Naszym zdaniem sprawozdanie finansowe:

- przedstawia w rzetelny i jasny sposób sytuację Grupy na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz jej wyniki finansowe i przepływ środków pieniężnych w roku zakończonym tego dnia;
- zostało sporządzone zgodnie z MSSF w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską; oraz
- zostało sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o spółkach z 2008 r. obowiązującej na wyspie Guernsey.

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego spółki Atlas Estates Limited („Jednostka Dominująca”) oraz jej jednostek zależnych („Grupa”) za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 r., obejmującego skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz noty objaśniające do sprawozdania finansowego, w tym podsumowanie istotnych zasad rachunkowości. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską.

### Podstawa do wyrażenia opinii

Badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej (ISAs) zgodnie z wydaniem Rady Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej i Atestacji (IAASB). Nasza odpowiedzialność wynikająca z tych standardów została szczegółowo opisana w części sprawozdania pt. „Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego”.

Spełniamy wymogi etyczne mające zastosowanie do badania zbiorczych sprawozdań finansowych, w tym wymóg niezależności w stosunku do Grupy, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym Standardami Etycznymi Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych, Kodeksem Etyki Zawodowych Księgowych (Kodeks IESBA) obowiązującymi w odniesieniu do podmiotów notowanych na giełdzie. Naszym zdaniem uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

### Kluczowe obszary badania

Kluczowe obszary badania dotyczą kwestii, które zgodnie z naszym profesjonalnym osądem były najważniejsze w procesie badania przez nas skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres i obejmują zidentyfikowane przez nas, najistotniejsze ocenione ryzyko istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego (niezależnie od tego, czy zostało ono spowodowane oszustwem), w tym kwestie, które miały największy wpływ na ogólną strategię badania, alokację zasobów w ramach badania oraz kierowanie działaniami zespołu przeprowadzającego badanie. Kwestia ta została poruszona w kontekście naszego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości i przy formułowaniu opinii na jego temat, jednak nie sporządzono odrębnej opinii w tej sprawie.

## ATLAS ESTATES LIMITED

<b>Wycena nieruchomości hotelowych i inwestycyjnych Grupy</b>	
<p><b>Kluczowy obszar badania</b></p> <p>Zasady rachunkowości stosowane przez Grupę w zakresie wyceny nieruchomości hotelowych i inwestycyjnych przedstawiono w nocie 2(a). Zgodnie z informacjami podanymi w nocie 14, Grupa posiada nieruchomości hotelowe, które są ujmowane w wartości godziwej w jej sprawozdaniu finansowym. Ponadto, zgodnie z informacjami podanymi w nocie 16, Grupa posiada nieruchomości inwestycyjne, które są również ujmowane w wartości godziwej.</p> <p>W przypadku każdej wyceny konieczne jest uwzględnienie indywidualnego charakteru nieruchomości, jej lokalizacji, istniejących i przyszłych przewidywanych przepływów pieniężnych oraz porównywalnych transakcji rynkowych.</p> <p>Wycena nieruchomości hotelowych Grupy w Warszawie wymaga dokonania istotnych osądów w odniesieniu do przyszłych prognozowanych wyników handlowych osiąganych w związku tymi nieruchomościami oraz założeń przyjętych w ramach stosowanego modelu wyceny metodą dochodową.</p> <p>Wycena nieruchomości inwestycyjnych Grupy wymaga dokonania istotnych osądów w odniesieniu do wyników handlowych i/lub danych rynkowych oraz założeń dla celów wyceny, odpowiednio, metodą dochodową lub porównawczą (rynkową).</p> <p>Ustalenie wartości godziwej nieruchomości hotelowych i nieruchomości inwestycyjnych stanowi kluczowy przedmiot szacunków, który w związku z tym uznaliśmy za obszar istotnego ryzyka w ramach badania wymagający szczególnej uwagi, a tym samym za kluczowy obszar badania.</p> <p>Zgodnie z informacjami podanymi w nocie 14 i 16 sprawozdania finansowego, zgodnie z wymogami RICS, rzeczoznawca majątkowy zamieścił w swoim raporcie paragraf wyjaśniający, że w wyniku wpływu wybuchu epidemii COVID-19 na rynek nieruchomości zewnętrzny rzeczoznawca zauważa, że wyceny nieruchomości należy traktować z większą ostrożnością niż w normalnych okolicznościach.</p>	<p><b>W jaki sposób zakres naszego badania odnosił się do kluczowych obszarów badania</b></p> <p>W ramach przeprowadzonego badania:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Dokonałiśmy oceny kompetencji, kwalifikacji, niezależności i obiektywizmu zewnętrznych rzeczoznawców zaangażowanych przez Grupę, a także przeprowadziliśmy przegląd warunków zawartych z nimi umów w celu identyfikacji wszelkich kwestii, które mogły mieć wpływ na ich niezależność lub obiektywizm albo mogły skutkować nałożeniem na nich ograniczeń dotyczących zakresu prac. Otrzymaliśmy raporty z wyceny i zapoznaliśmy się z ich treścią oraz stwierdziliśmy, dla każdego aktywa z osobna, że wyceny zostały sporządzone w oparciu o metodologię odpowiednią dla ustalenia wartości bilansowej w sprawozdaniu finansowym Grupy zgodnie z wytycznymi RICS Wycena - Profesjonalne Standardy (RICS Valuation- Global Standards).</li><li>• Zbadaliśmy prawidłowość kluczowych obserwowalnych danych wejściowych stosowanych dla celów wyceny, przekazanych zewnętrznym rzeczoznawcom i przez nich wykorzystywanych. Proces ten obejmował:<ul style="list-style-type: none"><li>○ uzgodnienie, na zasadzie próby, faktycznych przychodów z tytułu najmu i okresów najmu nieruchomości inwestycyjnych z odnośnymi dokumentami pomocniczymi, oraz</li><li>○ porównanie faktycznego wzrostu przychodów i marż na działalności operacyjnej nieruchomości hotelowych z wielkościami prognozowanymi.</li></ul></li><li>• Członkowie kierownictwa naszego zespołu przeprowadzili dyskusje z ekspertami, aby lepiej zrozumieć kwestie dotyczące metody wyceny i głównych założeń. Przeprowadziliśmy porównanie kluczowych założeń wyceny z określonymi przez nas niezależnie oczekiwaniami w zakresie wartości rynkowych i nierynkowych i zakwestionowaliśmy te założenia, w przypadku których wystąpiły znaczące odchylenia od oczekiwań. Następnie dokonaliśmy analizy wiarygodności opinii niezależnych rzeczoznawców i – w stosownych przypadkach – zweryfikowaliśmy je w oparciu o dokumentację pomocniczą. Podstawowe założenia wyceny obejmowały stopę kapitalizacji rynkowej, szacunkowe poziomy przychodów lub wysokość czynszów oraz stopy dyskontowe, które zweryfikowaliśmy w oparciu o dane rynkowe na podstawie lokalizacji i charakterystyki każdej nieruchomości.</li><li>• Rozpatrzyliśmy wnioski przedstawione przez zewnętrznego rzeczoznawcę w odniesieniu do pewności wyceny oraz wpływu, jaki miałoby to na opinię z naszego badania.</li></ul> <p><b>Główne wnioski</b></p> <p>Na podstawie przeprowadzonych badań, uważamy osądy dokonane przez kierownictwo przy ocenie wartości bilansowej nieruchomości hotelowych i inwestycyjnych Grupy za uzasadnione.</p>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Pozostałe informacje

Za pozostałe informacje odpowiadają członkowie Rady Dyrektorów. Pozostałe informacje stanowią informacje zawarte inne niż sprawozdanie finansowe oraz sporządzone przez nas sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta dotyczące tego sprawozdania. Pozostałe informacje nie zostały uwzględnione w wyrażonej przez nas opinii dotyczącej sprawozdania finansowego, ani też w żaden inny sposób przez nas poświadczone.

Zakres naszej odpowiedzialności w związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego obejmuje zapoznanie się z pozostałymi informacjami i stwierdzenie na tej podstawie, czy pozostałe informacje są w istotnym stopniu niezgodne z badanym sprawozdaniem finansowym lub z naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub czy są w istotny sposób zniekształcone. Jeżeli na podstawie przeprowadzonego badania stwierdzimy, że dodatkowe informacje zawierają istotne zniekształcenia, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym fakcie. Nie zgłaszamy żadnych nieprawidłowości w tym względzie.

## Ustawa o spółkach (Guernsey), sprawozdawczość za 2008 r.

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

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

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

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

W świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Grupy istotnych nieprawidłowości.

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

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

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

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

## Odpowiedzialność członków Rady Dyrektorów za skonsolidowane sprawozdania finansowe

Zgodnie ze szczegółowym opisem przedstawionym w oświadczeniu dotyczącym odpowiedzialności członków Rady Dyrektorów, do obowiązków członków Rady Dyrektorów należy sporządzanie sprawozdania finansowego oraz zagwarantowanie jasności i rzetelności zawartych w nim danych. Rada Dyrektorów jest odpowiedzialna również za zapewnienie kontroli wewnętrznej w zakresie, jaki uzna za niezbędny, aby sporządzone sprawozdanie finansowe nie zawierało istotnych zniekształceń spowodowanych oszustwem lub błędem.

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszym celem jest uzyskanie wystarczającej pewności, że sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnych zniekształceń wynikających z nadużyć lub błędów, oraz sporządzenie sprawozdania biegłego rewidenta wraz z opinią. Wystarczająca pewność oznacza wysoki poziom pewności, ale nie stanowi gwarancji, że badanie przeprowadzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej wykryje każde istotne zniekształcenie. Zniekształcenia takie mogą wynikać z nadużyć lub błędów i są uważane za istotne, jeżeli można zasadnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie wpłyną na decyzje gospodarcze podejmowane przez użytkowników na podstawie informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

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

Przekazujemy Radzie Nadzorczej Jednostki dominującej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

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

Spośród spraw przekazywanych Radzie Nadzorczej Jednostki dominującej ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ich ujawnienia lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być przedstawiona w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

Partnerami odpowiedzialnymi za audyt, którego wynikiem jest niniejsze sprawozdanie niezależnych audytorów, są Kieran Storan oraz Stewart Dunne.



# ATLAS ESTATES LIMITED

## Przeznaczenie sprawozdania

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



*Kieran Storan*  
W imieniu BDO LLP, podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych  
Londyn, Wielka Brytania  
27 kwietnia 2020 r.

BDO LLP jest spółką komandytową zarejestrowaną w Anglii i Walii (numer w rejestrze: OC305127).



*Stewart Dunne*  
W imieniu BDO LLP, podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych  
Dublin, Irlandia  
27 kwietnia 2020 r.

BDO LLP jest spółką komandytową zarejestrowaną w Irlandii (numer w rejestrze: AI223876).

# ATLAS ESTATES LIMITED

## SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Za rok zakończony 31 grudnia 2020 r.

	Rok zakończony 31 grudnia 2020 r.	Rok zakończony 31 grudnia 2019 r.	Nota
	w tys. EUR	w tys. EUR	
Przychody	15 105	38 451	3
Koszty operacyjne	(9 064)	(22 289)	4.1
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>6 041</b>	<b>16 162</b>	
Koszty administracyjne	(7 098)	(7 168)	4.2
Pozostałe przychody operacyjne (w tym zysk ze zbycia aktywów przeznaczonych do sprzedaży w wysokości 27,6 mln EUR w 2019 r.)	1 080	29 742	5
Pozostałe koszty operacyjne	(857)	(606)	6
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	1 317	5 364	7
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>483</b>	<b>43 494</b>	
Przychody finansowe	167	395	8
Koszty finansowe	(4 234)	(4 261)	8
Pozostałe zyski/(straty) – różnice kursowe	(1 645)	(173)	8
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	(78)	(5)	11
<b>(Strata)/zysk brutto</b>	<b>(5 307)</b>	<b>39 450</b>	
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe)	332	(6 728)	9
<b>(Strata)/Zysk za okres</b>	<b>(4 975)</b>	<b>32 722</b>	
<b>Przypisany:</b>			
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(4 975)	32 722	
	<b>(4 975)</b>	<b>32 722</b>	
Podstawowa (strata)/zysk na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	(10,6)	69,8	11
Rozwodniona (strata)/zysk na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	(10,6)	69,8	11

Wszystkie kwoty dotyczą działalności kontynuowanej.

Noty zamieszczone na str. 49–91 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Za rok zakończony 31 grudnia 2020 r.

	Rok zakończony 31 grudnia 2020 r.	Rok zakończony 31 grudnia 2019 r.	Nota
	w tys. EUR	w tys. EUR	
<b>(STRATA)/ZYSK ZA OKRES</b>	<b>(4 975)</b>	<b>32 722</b>	
<b>Inne całkowite dochody:</b>			
<i>Pozycje, które nie będą przeklasyfikowane do wyniku finansowego</i>			
Aktualizacja wartości gruntów i budynków	(7 957)	9 063	14
Odroczony podatek dochodowy z tytułu aktualizacji wyceny	1 512	(1 722)	9 i 24
Ogółem	<b>(6 445)</b>	<b>7 341</b>	
<i>Pozycje, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku finansowego</i>			
Korekty kursowe	(11 884)	1 212	
Podatek odroczony z tytułu korekt kursowych	304	(18)	9 i 24
Ogółem	<b>(11 580)</b>	<b>1 194</b>	
<b>Inne całkowite (straty)/dochody za okres (po opodatkowaniu)</b>	<b>(18 025)</b>	<b>8 535</b>	
<b>CAŁKOWITE (STRATY)/DOCHODY OGÓŁEM ZA OKRES</b>	<b>(23 000)</b>	<b>41 257</b>	
<b>Całkowite (straty)/dochody ogółem przypisane:</b>			
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(23 000)	41 257	
	<b>(23 000)</b>	<b>41 257</b>	

Noty zamieszczone na str. 49–91 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Na dzień 31 grudnia 2020 r.

	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	
	w tys. EUR	w tys. EUR	Nota
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne	14	19	13
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wykazywane metodą praw własności	-	-	12
Rzeczowe aktywa trwałe	91 773	104 724	14
Nieruchomości inwestycyjne	85 239	89 396	16
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 232	9 654	24
	<b>185 258</b>	<b>203 793</b>	
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	2 086	2 688	18
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 123	2 827	19
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	49 525	54 513	20
	53 734	60 028	
Aktywa w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	6 493	15
	<b>53 734</b>	<b>66 521</b>	
<b>AKTYWA OGÓŁEM</b>	<b>238 992</b>	<b>270 314</b>	
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Pozostałe zobowiązania	(17 750)	(12 611)	21
Kredyty bankowe	(63 498)	(69 415)	22
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(12 681)	(16 020)	24
	<b>(93 929)</b>	<b>(98 046)</b>	
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(17 069)	(22 103)	21
Kredyty bankowe	(5 817)	(2 726)	22
Pochodne instrumenty finansowe	(2 634)	(2 042)	23
	(25 520)	(26 871)	
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	-	(2 854)	15
	<b>(25 520)</b>	<b>(29 725)</b>	
<b>ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM</b>	<b>(119 449)</b>	<b>(127 771)</b>	
<b>AKTYWA NETTO</b>	<b>119 543</b>	<b>142 543</b>	

Noty zamieszczone na str. 49–91 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.

## ATLAS ESTATES LIMITED

### SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ Na dzień 31 grudnia 2020 r.

	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	Nota
	w tys. EUR	w tys. EUR	
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
Kapitał zakładowy	6 288	6 288	26
Kapitał z aktualizacji wyceny	33 575	40 020	
Inny kapitał rezerwowy do podziału	194 817	194 817	
Kapitał rezerwowy z przeliczenia	(19 648)	(7 968)	
Niepokryta strata	(85 688)	(80 694)	
<b>Wyemitowany kapitał zakładowy i kapitał rezerwowo przypisany akcjonariuszom Jedności Dominującej – kapitał własny ogółem</b>	<b>110 643</b>	<b>142 643</b>	
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję	2,6 EUR	3,0 EUR	

Noty zamieszczone na str. 40–81 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej. Sprawozdanie finansowe zamieszczone na str. 42–81 zostało zatwierdzone przez Radę Dyrektorów w dniu 30 kwietnia 2021 r. i podpisane w jej imieniu przez:

  
Mark Chassey  
Przewodniczący Rady Dyrektorów

Andrew Fox  
Członek Rady Dyrektorów

Guy Indig  
Członek Rady Dyrektorów

30 kwietnia 2021 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Rok zakończony 31 grudnia 2020 r.

	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Kapitał z aktualizacji wyceny w tys. EUR	Inny kapitał rezerwy do podziału w tys. EUR	Kapitał rezerwy z przeliczenia w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Kapitał własny ogółem w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2019 r. (przekształcone po wdrożeniu MSSF 16)	6 268	32 322	194 817	(10 044)	(122 077)	101 286
Zysk za okres	-	-	-	-	32 722	32 722
Inne całkowite dochody za rok	-	7 341	-	1 194	-	8 535
Przeniesienie	-	357	-	882	(1 239)	-
<b>Na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>6 268</b>	<b>40 020</b>	<b>194 817</b>	<b>(7 968)</b>	<b>(90 594)</b>	<b>142 543</b>
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>

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

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

„Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych” zawiera różnice kursowe oraz podatek odroczoney z tytułu różnic kursowych.

Noty zamieszczone na str. 49–91 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

Rok zakończony 31 grudnia 2020 r.

	Nota	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR
<b>Zysk za okres</b>		<b>(4 975)</b>	<b>32 722</b>
<b>Korekty:</b>			
Różnice kursowe		2 028	226
Koszty finansowe		4 081	4 146
Przychody finansowe		(125)	(180)
(Korzyść podatkowa)/obciążenie podatkowe	8	(332)	6 728
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	11	78	5
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	14	2 264	2 511
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	12	5	9
Zysk ze zbycia inwestycji	5, 32	(350)	-
Zysk z kaucji zatrzymanej dotyczącej składnika aktywów przeznaczonych do sprzedaży	5, 15	(300)	-
Zysk ze zbycia aktywów i związanych z nimi zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży	5, 15	-	(27 631)
Zysk z tytułu odzyskania kontroli nad spółką zależną	5, 32	-	(1 208)
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	13	(1 517)	(5 364)
Odwrocenie odpisu aktualizującego wartość zapasów	4,1	-	(150)
Utworzenie/(odwrocenie) odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych	5, 15	788	(829)
		<b>1 645</b>	<b>10 985</b>
<b>Zmiana stanu kapitału obrotowego</b>			
Zmniejszenie stanu zapasów		451	6 378
Zmniejszenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		232	334
Zwiększenie / (zmniejszenie) stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		830	(5 143)
		<b>1 513</b>	<b>1 569</b>
<b>Przeplýwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		<b>3 158</b>	<b>12 554</b>
Podatek otrzymany/(zapłacony)		390	(7 090)
<b>Przeplýwy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>3 548</b>	<b>5 464</b>
<b>Działalność inwestycyjna</b>			
Odsetki otrzymane		50	167
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	16	(584)	(1 328)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	14	(122)	(1 787)
Wpływy z kaucji zatrzymanej	15	300	-
Wpływy ze zbycia aktywów i związanych z nimi zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży	15	-	34 179
Środki pieniężne zbyte w związku z wyłączeniem jednostki zależnej z konsolidacji	32	-	(604)
Nabycie wartości niematerialnych – oprogramowanie komputerowe	12	(1)	(2)
Wpływy ze zbycia inwestycji	32	350	-
<b>Przeplýwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(7)</b>	<b>30 625</b>

## ATLAS ESTATES LIMITED

	Nota	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR
<b>Działalność finansowa</b>			
Zapłacone odsetki i prowizje przygotowawcze od kredytów	25	(2 653)	(2 867)
Splata kredytów bankowych	25	(2 626)	(2 838)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	25	(74)	(468)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(5 353)</b>	<b>(6 173)</b>
<b>Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w roku</b>			
Wpływ różnic kursowych		(3 528)	506
<b>Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku</b>		<b>(5 340)</b>	<b>30 422</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>		<b>54 865</b>	<b>24 443</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku</b>	<b>20</b>	<b>49 525</b>	<b>54 865</b>

Noty zamieszczone na str. 49–91 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.



# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Rok zakończony 31 grudnia 2020 r.

### *Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego*

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

Zdaniem Rady Dyrektorów perspektywy dalszej działalności Grupy nadal stawiają przed nią wyzwania związane z rynkami, na których działa, wpływem epidemii COVID-19 (zob. str. 16), wpływem wahań kursów wymiany walut funkcjonalnych Grupy oraz dostępnością finansowania bankowego.

Na dzień 31 grudnia 2020 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 156 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 69 mln EUR (w 2019 r. odpowiednio: 178 mln EUR i 74 mln EUR). Biorąc pod uwagę opóźnienie, z jakim następuje realizacja wartości tych aktywów i ich wymiana na gotówkę, taka wysokość wskaźnika zadłużenia do wartości rynkowej nieruchomości Grupy jednoznacznie potwierdza zdolność Grupy do generowania wystarczających środków pieniężnych niezbędnych do spłaty zobowiązań finansowych w terminach ich wymagalności. Wszystkie aktywa gruntowe i budowlane, które wraz ze związanym z nimi zadłużeniem stanowią odrębne aktywa i zobowiązania utrzymywane za pośrednictwem specjalnie powołanych do tego celu spółek, mogą być przejęte przez bank w wypadku naruszenia warunków umowy kredytowej, ale nie będą powodowały powstania dodatkowych zobowiązań finansowych obciążających Spółkę lub Grupę. Istnieją także aktywa wolne od obciążeń, które mogą być potencjalnie wykorzystane do pozyskania dodatkowego finansowania.

Oceniając, czy przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. można przyjąć założenie kontynuacji działalności, Rada Dyrektorów uwzględniła fakt bieżącego zarządzania kapitałem obrotowym i zwróciła uwagę na następujące kwestie:

- Grupa posiada aktywa obrotowe netto w wysokości 30,9 mln EUR (w 2019 r.: 36,8 mln EUR);
- W krótkoterminowych zobowiązaniach z tytułu dostaw i usług Grupa wykazuje wynagrodzenie za wyniki płatne na rzecz Zarządzającego Nieruchomościami (więcej informacji w nocie 21). Warunki wypłaty tego wynagrodzenia stanowią przedmiot konsultacji między stronami (zob. str. 34), a jego faktyczna zapłata będzie uzależniona od przepływów pieniężnych w Grupie.

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

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

Mimo że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy są obarczone pewną dozą niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy, by sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami, aby móc kontynuować działalność operacyjną w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

### *Podstawa konsolidacji*

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdania finansowe Spółki oraz jej jednostek zależnych za okres do 31 grudnia 2020 r. Jednostkami zależnymi są jednostki kontrolowane przez Spółkę. Kontrola oznacza, że Spółka posiada, bezpośrednio lub pośrednio, zdolność do kierowania polityką finansową i operacyjną jednostki w celu wpływania na stopę zwrotu z inwestycji oraz posiada ekspozycję lub prawo do zmieniennych zwrotów wypracowanych w wyniku zaangażowania w jednostkę będącą przedmiotem inwestycji. Jednostka zależna zostaje wyłączona z konsolidacji z chwilą utraty kontroli nad nią przez Spółkę.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

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

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

### ***Sprawozdawczość według segmentów działalności***

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

### ***Ujmowanie przychodów***

Przychody obejmują:

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

Przychody z najmu obejmują również przychody z wynajmu powierzchni biurowych i miejsc parkingowych. Opłaty za media i inne wpływy od najemców obejmują wpływy z opłat za media oraz koszty odzyskiwalne bezpośrednio, a także wszelkie powiązane z nimi opłaty za zarządzanie, które pokrywają najemcy. Przychody z najmu ujmowane są liniowo przez okres trwania umowy. Opłaty za media i opłaty za zarządzanie ujmowane są z chwilą, gdy odnośne koszty zostaną poniesione i naliczone. Zmiany przychodów z najmu w wyniku dostosowania wysokości czynszów do warunków rynkowych lub wzrostów związanych z okresową indeksacją ujmowane są od dnia, w którym dana korekta stała się wymagalna. Specjalne oferty promocyjne udzielane najemcom są ujmowane jako integralna część wynagrodzenia netto za korzystanie z nieruchomości, równomiernie przez okres trwania umowy najmu. Przychody z najmu i opłaty za media wykazuje się bez uwzględnienia podatku VAT i innych podatków obrotowych. Faktury za czynsz i koszty eksploatacyjne są wystawiane z góry na początku miesiąca, którego dotyczą, z terminem płatności w większości wypadków wynoszącym siedem (7) lub czternaście (14) dni, w zależności od umowy najmu.

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

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

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

### *Waluty obce*

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

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

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

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

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

### *Leasing*

Umowy, w ramach których Grupa jest leasingobiorcą:

Długoterminowe umowy leasingu gruntów – Grupa jest leasingobiorcą jako strona długoterminowych umów leasingu gruntu, które nie skutkują przeniesieniem tytułu prawnego do gruntu na Grupę. W związku z wdrożeniem MSSF 16, Grupa dokonała zmiany zasad rachunkowości dotyczących umów, w ramach których jest ona leasingobiorcą. Grupa podjęła decyzję o zastosowaniu zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego, przy czym datą pierwszego zastosowania nowego standardu jest 1 stycznia 2019 r. W związku z tym Grupa ujmowała zobowiązanie z tytułu leasingu, obliczane jako bieżąca wartość pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych krańcową stopą procentową leasingobiorcy na dzień pierwszego zastosowania. Odpowiedni składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania był ujmowany przez Grupę w kwocie równej sumie:

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

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

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

*Prawo wieczystego użytkowania gruntu związanego z inwestycją hotelową Hilton:*

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

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

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

*Prawo wieczystego użytkowania gruntu związanego z inwestycją Atlas Estates Tower:*

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

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

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

*Prawo wieczystego użytkowania gruntu związanego z inwestycją Galeria Platinum Towers:*

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

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

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

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

Umowy, w ramach których Grupa jest leasingodawcą:

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

### **Koszty finansowania zewnętrznego**

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

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

### **Aktywa finansowe**

Grupa klasyfikuje aktywa finansowe do następujących kategorii: wyceniane według zamortyzowanego kosztu, wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat oraz wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody. Klasyfikacja dokonywana jest w momencie początkowego ujęcia i uzależniona jest od przyjętego przez jednostkę biznesowego modelu zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych generowanych przez te instrumenty.

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

Według stanu na 31 grudnia 2020 r. i 31 grudnia 2019 r. Grupa nie posiadała aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat ani aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

- *Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu*

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

- składnik aktywów jest utrzymywany w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów dla uzyskiwania umownych przepływów pieniężnych z tytułu tych aktywów; oraz

# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (nota 19) oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty (nota 20) są klasyfikowane jako aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

### **Zobowiązania finansowe**

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

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

(b) Wykazywane według zamortyzowanego kosztu

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

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

### **Hierarchia wartości godziwej**

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

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

Szczegółowe informacje na temat sposobu zastosowania wyżej określonej hierarchii wartości godziwej w niniejszym sprawozdaniu finansowym znajdują się w notach 15, 16 oraz 23.

### **Wartości niematerialne**

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

### **Rzeczowe aktywa trwałe**

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

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

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

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

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

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

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

### **Wartość firmy**

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

### **Utrata wartości aktywów**

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

Wartość odzyskiwalna aktywów ustalana jest jako ich wartość godziwa pomniejszona o koszty zbycia, nie niższa niż wartość użytkowa. Wartość godziwą składnika aktywów pomniejszoną o koszty zbycia szacuje się na podstawie niezależnej analizy jego wartości rynkowej, pomniejszonej o wszelkie koszty, które musiałyby zostać poniesione w celu realizacji tej wartości.

### **Aktywa przeznaczone do sprzedaży**

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

W przypadku gdy aktywa trwałe lub grupy do zbycia przestają być klasyfikowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży, wycenia się je według niższej z dwóch wartości: a) jego wartość bilansową przed zaklasyfikowaniem składnika aktywów trwałych lub grupy do zbycia jako przeznaczoną do sprzedaży, skorygowaną o jakąkolwiek amortyzację, amortyzację lub przeszacowanie, które zostałyby ujęte, gdyby składnik aktywów trwałych lub grupa do zbycia nie zostały zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży; i b) jego wartość odzyskiwalną na dzień, w którym składnik aktywów lub grupa do zbycia przestały kwalifikować się do zaklasyfikowania jako aktywa przeznaczone do sprzedaży.

### **Nieruchomości inwestycyjne**

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Nieruchomościami obejmowały grunt w okolicy Gdańska (Kokoszki). Ponadto najistotniejsze nieruchomości podlegają profesjonalnej wycenie raz na pół roku, na dzień bilansowy.

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

### **Zapasy**

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

### **Należności z tytułu dostaw i usług**

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

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

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

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

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

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

### **Zobowiązania finansowe i kapitał własny**

Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe są klasyfikowane zgodnie z przedmiotem zawartych umów. Instrument kapitałowy stanowi każda umowa dokumentująca udział w aktywach Grupy pozostały po pomniejszeniu o wszystkie zobowiązania. Na dzień 31 grudnia 2020 r. i 31 grudnia 2019 r. Grupa była stroną transakcji zamiany stóp procentowych klasyfikowanej jako zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.

### **Kredyty bankowe**

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

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

Jeżeli przepływy pieniężne wynikające z nowych warunków umowy będą znacznie różnić się od przepływów pieniężnych wynikających z jej pierwotnych warunków, wówczas Grupa traktuje taką sytuację jako wygaśnięcie pierwotnej umowy i zastąpienie jej nową umową. W takim wypadku pierwotna kwota finansowania zostaje

# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

usunięta z bilansu i zastąpiona kwotą nowego zobowiązania, ujmowaną w wartości godziwej na podstawie przyszłych przepływów pieniężnych. Wszelkie koszty transakcyjne związane z renegotiacją warunków powiększają zysk lub stratę z tytułu zbycia instrumentu dłużnego, wykazywane w rachunku zysków i strat.

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

### **Zobowiązania z tytułu dostaw i usług**

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

### **Instrumenty kapitałowe**

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

### **Akcje własne**

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

### **Opodatkowanie**

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

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

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

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

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

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

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

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie są wykazywane per saldo, jeżeli nie odnoszą się do podatków nałożonych przez ten sam organ podatkowy i nie dotyczą tego samego podmiotu



# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

podlegającego opodatkowaniu bądź różnych podmiotów podlegających opodatkowaniu, które zamierzają zrealizować składnik aktywów/rozliczyć rezerwę z tytułu podatku odroczonego jednocześnie w formie skompensowanej.

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

### **Dywidendy**

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

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

### **Dotacje rządowe**

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

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

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

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

Zastosowane zasady rachunkowości i metody obliczeniowe są zgodne z zasadami i metodami przyjętymi przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2019 r.

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

- (a) Zmiany odniesień do Założeń Konceptyjnych w MSSF;
- (b) Definicja terminu „istotny” – Zmiany do MSR 1 i MSR 8;
- (c) Zmiany do MSSF 9, MSR 37 i MSSF 7: Reforma wskaźnika referencyjnego stopy procentowej;
- (d) Zmiany do MSSF 3 Połączenia jednostek gospodarczych – Definicja terminu „przedsięwzięcie”;
- (e) Zmiany do MSSF 16: ulgi w czynszach związane z COVID-19.

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

- (a) Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem;
- (b) Zmiany do MSSF 3 Odniesienie do Ram Konceptyjnych;
- (c) Zmiany do MSR 1 Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe;
- (d) Zmiany do MSR 37 Umowy rodzące obciążenia - Koszty Wykonania Umowy;
- (e) Roczne zmiany do MSSF (2018–2020) – Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Finansowych po raz pierwszy, MSSF 9 Instrumenty Finansowe, MSSF 16 Leasing oraz MSR 41 Rolnictwo.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. Zarządzanie ryzykiem finansowym

#### 1.1 Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe

W posiadaniu Grupy znajdują się następujące instrumenty finansowe:

	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	
	w tys. EUR	w tys. EUR	Nota
<b>Aktywa finansowe</b>			
<b>Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b>			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności*	1 363	1 396	19
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	49 525	54 513	20
Aktywa w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	451	15
	<b>50 888</b>	<b>56 360</b>	
<b>Zobowiązania finansowe</b>			
<b>Zobowiązania finansowe według zamortyzowanego kosztu</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania*	(22 809)	(21 644)	21
Kredyty i pożyczki	(69 315)	(72 141)	22
Zobowiązania z tytułu leasingu	(10 261)	(10 655)	21
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	-	(2 195)	15
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat</b>			
Pochodne instrumenty finansowe	(2 634)	(2 042)	23
	<b>(105 019)</b>	<b>(108 677)</b>	

\* z wyłączeniem należności i zobowiązań niefinansowych

#### 1.2 Czynniki ryzyka finansowego

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

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

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

##### (a) Ryzyko rynkowe

##### (i) Ryzyko kursowe

Grupa działa na rynkach międzynarodowych i jest narażona na ryzyko kursowe wynikające z różnych ekspozycji walutowych, głównie w euro, polskich złotych oraz rumuńskich lejach. Ryzyko kursowe wynika z przyszłych

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

transakcji handlowych, wykazywanych aktywów i zobowiązań pieniężnych oraz inwestycji netto w jednostki działające za granicą.

W 2020 r. kurs waluty funkcjonalnej PLN uległ osłabieniu względem EUR, o 8%, natomiast waluty węgierska i rumuńska straciły na wartości w stosunku do poziomów notowanych w roku 2019 r. odpowiednio o 10% i 2%. Na skutek zmian wartości walut funkcjonalnych, za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. Grupa odnotowała stratę z tytułu różnic kursowych w wysokości 1,6 mln EUR wykazaną w rachunku zysków i strat (2019 r.: strata w wysokości 0,2 mln EUR) oraz stratę w wysokości 11,9 mln EUR wykazaną w innych całkowitych dochodach (2019 r.: zysk w wysokości 1,2 mln EUR).

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

Poniższe tabele przedstawiają podsumowanie informacji na temat ekspozycji Grupy na ryzyko kursowe na dzień 31 grudnia 2020 r.

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

2020	PLN w tys. EUR	EUR w tys. EUR	RON w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26 390	11 088	77	37 555
<b>Aktywa finansowe ogółem</b>	<b>26 390</b>	<b>11 088</b>	<b>77</b>	<b>37 555</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek, w tym leasing finansowy	(39 968)	-	(2 064)	(42 032)
Pochodne instrumenty finansowe	(1 152)	-	-	(1 152)
<b>Zobowiązania finansowe ogółem</b>	<b>(41 120)</b>	<b>-</b>	<b>(2 064)</b>	<b>(43 184)</b>
<b>(Zobowiązania)/ aktywa finansowe netto</b>	<b>(14 730)</b>	<b>11 088</b>	<b>(1 987)</b>	<b>(5 629)</b>

2019	PLN w tys. EUR	HUF w tys. EUR	RON w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 056	-	-	7 056
Aktywa w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	206	206
<b>Aktywa finansowe ogółem</b>	<b>7 056</b>	<b>-</b>	<b>206</b>	<b>7 262</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek, w tym leasing finansowy	(41 791)	-	-	(41 791)
Pochodne instrumenty finansowe	(1 224)	-	-	(1 224)
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	(2 064)	(2 064)
<b>Zobowiązania finansowe ogółem</b>	<b>(43 015)</b>	<b>-</b>	<b>(2 064)</b>	<b>(45 079)</b>
<b>(Zobowiązania)/ aktywa finansowe netto</b>	<b>(35 959)</b>	<b>-</b>	<b>(1 858)</b>	<b>(37 817)</b>

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

W przypadku spadku/wzrostu kursu euro wobec złotego o 10%, przy założeniu braku zmiany pozostałych zmiennych, zysk po opodatkowaniu za rok obrotowy byłby o 3,4 mln EUR wyższy/ 2,9 mln EUR niższy.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

W wypadku spadku/wzrostu kursu euro wobec rumuńskiego leja o 10%, przy założeniu braku zmiany pozostałych zmiennych, zysk po opodatkowaniu za rok obrotowy byłby o 0,1 mln EUR wyższy/ 0,1 mln EUR niższy.

### (ii) Ryzyko cenowe

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

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

Ryzyko stopy procentowej dla Grupy powstaje w odniesieniu do kredytów i pożyczek długoterminowych (nota 22). Kredyty o zmiennej stopie procentowej narażają Grupę na ryzyko stopy procentowej dotyczące przepływów pieniężnych.

Ryzyko stopy procentowej dotyczące przepływów pieniężnych i wartości godziwej jest okresowo monitorowane przez Zarządzającego Nieruchomościami. Zarządzający Nieruchomościami monitoruje swoją ekspozycję na ryzyko stopy procentowej w sposób dynamiczny. Analizuje on ekspozycję w zakresie wpływu zmian poziomu rynkowych stóp procentowych na sytuację finansową i przepływy pieniężne. W wyniku takich zmian mogą wzrosnąć koszty odsetkowe, a niespodziewane zmiany stóp procentowych mogą powodować zmniejszenie lub powstawanie strat. Rozważane są różne scenariusze, m.in. refinansowanie, odnowienie istniejących pozycji oraz finansowanie alternatywne i hedging. Scenariusze są okresowo weryfikowane w celu sprawdzenia, czy potencjalne maksymalne straty mieszczą się w limicie ustalonym przez kierownictwo. W roku zakończonym 31 grudnia 2020 r. Grupa była stroną czterech kontraktów na zamianę stóp procentowych (IRS), zawartych w celu ograniczenia ryzyka przepływów pieniężnych i ryzyka stopy procentowej, związanego z niektórymi kredytami i pożyczkami (w 2019 r. Grupa była również stroną czterech kontraktów IRS).

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

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

Wzrost/obniżenie stóp procentowych o 100 punktów bazowych spowodowałby zmniejszenie/zwiększenie zysku po opodatkowaniu za rok obrotowy o 0,2 mln EUR (2019 r.: zmniejszenie/zwiększenie straty po opodatkowaniu za rok obrotowy o 0,2 mln EUR).

Grupa posiada cztery zobowiązania finansowe z tytułu instrumentów pochodnych: z tytułu kontraktów na zamianę stóp procentowych, zaklasyfikowanych na potrzeby wyceny według wartości godziwej do poziomu 2 (zgodnie z informacjami przedstawionymi w nocie 23 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

### (b) Ryzyko kredytowe

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

Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe z tytułu aktywów finansowych stanowiących środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz należności z tytułu dostaw i usług i pozostałych należności jest równa wartości bilansowej tych aktywów za rok, czyli 50,8 mln EUR (w 2019 r.: 55,9 mln EUR).

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Środki pieniężne są zdeponowane w niżej wymienionych bankach, których ratingi na 31 grudnia 2020 r. i 31 grudnia 2019 r. przedstawiały się następująco:

Bank	Rating	2020	Bank	Rating	2019
Julius Baer Bank	AA3	24 487	Bank Pekao S.A.	BBB+	20 863
Santander Bank Polska S.A.	BBB+	11 544	Santander	BBB+	29 471
Pekao S.A.	BBB+	6 256	ING	A-	2 389
mBank S.A.	BBB-	3 539	mBank	BBB-	738
Barclays PLC	A-	417	Barclays PLC	A-	370
Pozostałe		3 282	Pozostałe		1 034
		<b>49 525</b>			<b>54 865</b>

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

### (c) Ryzyko płynności

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

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

	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR
<b>Aktywa finansowe – krótkoterminowe</b>		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności – wymagalne do jednego roku	1 363	2 676
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty – wymagalne do jednego roku	49 525	54 865
	<b>50 888</b>	<b>57 541</b>
<b>Zobowiązania finansowe – długoterminowe</b>		
Pożyczki i instrumenty pochodne - od 1 roku do 2 lat	(22 888)	(9 393)
Leasingi – od 1 roku do 2 lat	(387)	(417)
Pożyczki i instrumenty pochodne – od 2 do 5 lat	(45 596)	(32 441)
Leasingi – od 2 do 5 lat	(1 160)	(1 251)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania – od 2 do 5 lat	(6 239)	-
Pożyczki i instrumenty pochodne – powyżej 5 lat	(610)	(42 469)
Leasingi - powyżej 5 lat	(27 618)	(30 245)
	<b>(104 498)</b>	<b>(116 216)</b>
<b>Zobowiązania finansowe – krótkoterminowe</b>		
Kredyty i pożyczki	(8 188)	(6 420)
Leasingi	(387)	(417)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (z wyłączeniem kwot zaprezentowanych poniżej) – wymagalne do jednego roku	(3 259)	(10 711)
Zobowiązania wobec Zarządzającego Nieruchomościami z tytułu wynagrodzenia za zarządzanie i wynagrodzenia za wyniki*	(12 382)	(10 802)
	<b>(24 216)</b>	<b>(28 350)</b>

\* W dniu 21 kwietnia 2021 r. AEL i AMC zgodziły się zmniejszyć o 10,0 mln EUR saldo zadłużenia wynikające z niezapłaconych opłat za wyniki za lata 2018 i 2017 w wysokości 10,8 mln EUR na dzień 31 grudnia 2020 r.

Informacje na temat obecnego stanu kredytów przedstawiono w nocie 22 dotyczącej kredytów.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1.3 Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

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

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

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

Długoterminowa strategia Grupy zakłada utrzymywanie dźwigni finansowej poniżej 80%, z uwagi na aktualną sytuację na rynku. Wskaźnik zadłużenia na 31 grudnia 2020 r. i 31 grudnia 2019 r. przedstawiono w poniższej tabeli.

	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR
Kredyty bankowe ogółem	(69 315)	(74 205)
minus: środki pieniężne i ich ekwiwalenty	49 525	54 865
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>(19 790)</b>	<b>(19 340)</b>
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(119 543)	(142 543)
<b>Kapitał ogółem</b>	<b>(139 333)</b>	<b>(161 883)</b>
<b>Wskaźnik zadłużenia</b>	<b>14%</b>	<b>12%</b>

W pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” ujęto środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 6,5 mln EUR (w 2019 r.: 8,3 mln EUR), dotyczące wpływów o ograniczonej możliwości dysponowania, kaucji zabezpieczających, depozytów klientów i kredytów.

### 2. Istotne szacunki i osądy księgowe

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

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

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

Przy ocenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i rzeczowych aktywów trwałych Zarządzający Nieruchomościami korzysta z usług wykwalifikowanych rzeczoznawców posiadających stosowne uprawnienia. Wycena wszystkich nieruchomości inwestycyjnych i rzeczowych aktywów trwałych jest aktualizowana raz w roku przez odpowiednio wykwalifikowanych, niezależnych rzeczoznawców. Wycena jest przeprowadzana zgodnie z ogólnie przyjętymi międzynarodowymi zasadami i procedurami wyceny. Założenia przyjmowane przez rzeczoznawców są weryfikowane przez Radę Dyrektorów i Zarządzającego Nieruchomościami pod kątem ich zasadności (więcej informacji przedstawiono w nocie 15 i 16). Główne założenia procesu wyceny dotyczą stóp kapitalizacji, szacowanych wartości czynszów, prognoz przepływów pieniężnych oraz stóp dyskontowych.

Należy podkreślić, że wycena nieruchomości inwestycyjnych i rzeczowych aktywów trwałych na dzień 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), co opisano na str. 6. W związku z tym wycena ta obarczona jest wyższą niż zwykle niepewnością i wymaga bardziej ostrożnego podejścia. Jest to skutek wybuchu epidemii nowego koronawirusa (COVID-19), która w dniu 11 marca 2020 r. została uznana

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

przez Światową Organizację Zdrowia za pandemię o zasięgu międzynarodowym, a także jej negatywnego wpływu na sektor nieruchomości.

### *(b) Zapasy*

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

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

### **3. Informacje dotyczące segmentów**

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

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

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

Poniższa tabela stanowi podsumowanie informacji dotyczących sprawozdawczych segmentów działalności, przekazanych wykonawczemu kierownictwu Zarządzającego Nieruchomościami i obejmujących rok zakończony 31 grudnia 2020 r.:

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

  

Rok zakończony 31 grudnia 2020 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Aktywa segmentu sprawozdawczego</b>	96 350	3 322	102 307	-	201 979
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	37 013	37 013
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>96 350</b>	<b>3 322</b>	<b>102 307</b>	<b>37 013</b>	<b>238 992</b>
<b>Zobowiązania segmentu sprawozdawczego</b>	(34 730)	(665)	(64 950)	-	(100 345)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(19 104)	(19 104)
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>(34 730)</b>	<b>(665)</b>	<b>(64 950)</b>	<b>(19 104)</b>	<b>(119 449)</b>

  

Rok zakończony 31 grudnia 2020 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Inne pozycje segmentu</b>					
Nakłady inwestycyjne	584	-	122	1	707
Amortyzacja środków trwałych	16	-	2 241	7	2 264
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	-	-	4	1	5
Odpisy z tytułu utraty wartości/(rozwiązanie)	-	-	788	-	788



# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Rok zakończony 31 grudnia 2019 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Przychody	8 898	9 527	19 992	34	38 451
Koszty operacyjne	(3 528)	(6 354)	(12 407)	-	(22 289)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>5 370</b>	<b>3 173</b>	<b>7 585</b>	<b>34</b>	<b>16 162</b>
Koszty administracyjne	(542)	(370)	(2 697)	(3 559)	(7 168)
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne</b>	<b>4 828</b>	<b>2 803</b>	<b>4 888</b>	<b>(3 525)</b>	<b>8 994</b>
Pozostałe przychody operacyjne	1 225	27 543	973	1	29 742
Pozostałe koszty operacyjne	(36)	(354)	(85)	(131)	(606)
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	5 364	-	-	-	5 364
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>11 381</b>	<b>29 992</b>	<b>5 776</b>	<b>(3 655)</b>	<b>43 494</b>
Przychody finansowe	48	270	31	46	395
Koszty finansowe	(1 165)	(40)	(2 984)	(72)	(4 261)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	16	(58)	(113)	(18)	(173)
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	(5)	-	-	(5)
<b>Wynik brutto segmentu</b>	<b>10 280</b>	<b>30 159</b>	<b>2 710</b>	<b>(3 699)</b>	<b>39 450</b>
Podatek dochodowy	(440)	(5 441)	(830)	(17)	(6 728)
<b>Zysk za okres wykazany w rachunku zysków i strat przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej</b>					<b>32 722</b>

Rok zakończony 31 grudnia 2019 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Aktywa segmentu awozdawczego</b>	101 829	31 922	125 152	-	258 903
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	11 411	11 411
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>101 829</b>	<b>31 922</b>	<b>125 152</b>	<b>11 411</b>	<b>270 314</b>
<b>Zobowiązania segmentu awozdawczego</b>	(37 036)	(1 042)	(72 365)	-	(110 443)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(17 328)	(17 328)
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>(37 036)</b>	<b>(1 042)</b>	<b>(72 365)</b>	<b>(17 328)</b>	<b>(127 771)</b>

Rok zakończony 31 grudnia 2019 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Inne pozycje dotyczące segmentu</b>					
Nakłady inwestycyjne	1 328	1 540	228	21	3 117
Amortyzacja środków trwałych	16	50	2 438	7	2 511
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	-	-	-	9	9
Odpisy z tytułu utraty tości/(rozwiązanie)	-	-	(829)	-	(829)

Pomiędzy segmentami miały miejsce transakcje sprzedaży uznane za nieistotne.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

Koszty nieprzypisane obejmują wydatki korporacyjne.

### Analiza regionalna

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

1. Polska,
2. Węgry,
3. Rumunia oraz
4. Bułgaria.

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

Rok zakończony					
31 grudnia 2019 r.	Przychody w tys. EUR	Aktywa trwałe w tys. EUR	Nakłady inwestycyjne w tys. EUR	Amortyzacja środków trwałych w tys. EUR	Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych w tys. EUR
Polska	36 093	193 935	3 117	2 429	9
Węgry	260	-	-	1	-
Bułgaria	370	2 758	-	10	-
Rumunia	1 728	7 100	-	71	-
<b>Ogółem</b>	<b>38 451</b>	<b>203 793</b>	<b>3 117</b>	<b>2 511</b>	<b>9</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 4. Analiza kosztów

#### 4.1 Koszty operacyjne

	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR
Koszty sprzedaży nieruchomości deweloperskich	(412)	(6 406)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(4 833)	(7 880)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(269)	(1 592)
Koszty osobowe	(2 752)	(5 066)
Koszty sprzedaży i reklamy bezpośredniej	(293)	(917)
Amortyzacja	(505)	(578)
Odwrocenie odpisu aktualizującego wartość zapasów	-	150
<b>Koszty operacyjne</b>	<b>(9 064)</b>	<b>(22 289)</b>

#### 4.2 Koszty administracyjne

	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy przez biegłego rewidenta Grupy	(140)	(92)
Koszt innych usług realizowanych przez biegłego rewidenta Grupy:		
- Koszt badania sprawozdań finansowych jednostek zależnych Spółki zgodnie z wymogami ustawowymi	(48)	(45)
- Koszty niezwiązane z badaniem sprawozdania finansowego – koszty przeglądów śródrocznych	(45)	(42)
- Koszty niezwiązane z badaniem sprawozdania finansowego – usługi podatkowe	-	-
- Inne usługi służące zachowaniu zgodności z przepisami prawa	-	-
Inne usługi specjalistyczne	(186)	(188)
Wynagrodzenie za zarządzanie	(2 846)	(2 492)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(533)	(517)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(473)	(529)
Koszty osobowe	(923)	(1 050)
Amortyzacja	(1 764)	(1 942)
Inne koszty administracyjne	(140)	(271)
<b>Koszty administracyjne</b>	<b>(7 098)</b>	<b>(7 168)</b>

#### 4.3 Koszty świadczeń pracowniczych

	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR
Wynagrodzenia i inne koszty świadczeń pracowniczych	3 432	6 206
Składki na ubezpieczenia społeczne	456	637
<b>Koszty świadczeń pracowniczych</b>	<b>3 888</b>	<b>6 843</b>

<b>Średnia liczba zatrudnionych</b>	<b>184</b>	<b>224</b>
-------------------------------------	------------	------------

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 5. Pozostałe przychody operacyjne

	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR
Odwrocenie odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych	-	829
Zysk ze zbycia składnika aktywów przeznaczanego do sprzedaży (nota 15)	-	27 631
Zysk z kaucji zatrzymanej dotyczącej składnika aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 15)	300	-
Zysk z tytułu odzyskania kontroli nad spółką zależną (nota 32)	-	1 208
Zysk ze zbycia inwestycji	350	-
Dotacje rządowe	193	-
Otrzymane odszkodowania	216	-
Pozostałe	21	74
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>1 080</b>	<b>29 742</b>

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

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

### 6. Pozostałe koszty operacyjne

	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR
Kary, odsetki i opłaty	(10)	(63)
Spisanie pozostałych należności	(9)	(111)
Odpisy z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych (aktywa przeznaczone do sprzedaży)	(788)	-
Pozostałe	(50)	(432)
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>(857)</b>	<b>(606)</b>

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

	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR
Zwiększenie wartości godziwej	1 517	5 364
Wyrównanie czynszu	(200)	-
<b>Na koniec roku</b>	<b>1 317</b>	<b>5 364</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR
Odsetki od kredytów bankowych	(2 654)	(2 867)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(383)	(427)
Odsetki od zobowiązań wobec Felikon Kft	(86)	(66)
Strata na instrumentach pochodnych na stopę procentową	(853)	(677)
Pozostałe	(258)	(224)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(4 234)</b>	<b>(4 261)</b>
Zysk na instrumentach pochodnych na stopę procentową	75	13
Pozostałe	92	382
<b>Przychody finansowe – przychody odsetkowe</b>	<b>167</b>	<b>395</b>
<b>Przychody/(koszty) finansowe z wyłączeniem różnic kursowych – netto</b>	<b>(4 067)</b>	<b>(3 866)</b>
Niezrealizowane dodatnie różnice kursowe	3 183	203
Niezrealizowane ujemne różnice kursowe	(3 486)	(79)
Zrealizowane dodatnie różnice kursowe	622	46
Zrealizowane ujemne różnice kursowe	(1 964)	(343)
<b>Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe</b>	<b>(1 645)</b>	<b>(173)</b>
<b>Przychody/(koszty) finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto</b>	<b>(5 712)</b>	<b>(4 039)</b>

### 9. Obciążenie podatkowe

Działalność kontynuowana	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR
Bieżący podatek od zysku za rok	63	(5 794)
Podatek bieżący ogółem	63	(5 794)
Odroczony podatek dochodowy (nota 24)	166	(934)
Odroczony podatek dochodowy (nota 15)	103	-
<b>Obciążenie podatkowe za okres</b>	<b>332</b>	<b>(6 728)</b>
	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR
Odroczony podatek dochodowy z tytułu aktualizacji wyceny	1 512	(1 722)
Odroczony podatek dochodowy z tytułu różnic kursowych rozliczonych z kapitałem rezerwowym	304	(18)
<b>Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujęte w innych całkowitych dochodach za rok</b>	<b>1 816</b>	<b>(1 740)</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR
<b>Zysk brutto</b>	<b>(5 307)</b>	<b>39 450</b>
Podatek od zysku/(straty) wg średniej stawki krajowej 16,1% (2019: 20,6%)	855	(7 309)
Czynniki mające wpływ na obciążenie:		
Różnice trwałe	(323)	694
- transakcje zwolnione z podatku (odzyskanie kontroli nad inwestycją Kokoszki)	-	230
- pozostałe różnice trwałe	(323)	464
Straty, w odniesieniu do których w roku bieżącym nie rozpoznano odroczonego podatku dochodowego	(23)	(36)
Korzyści/(koszty) z uprzednio nierozpoznanego OPD	81	-
Odwroczenie odpisu/(odpis) aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(258)	(77)
<b>Korzyść podatkowa za rok</b>	<b>332</b>	<b>(6 728)</b>

Grupa posiada nierozpoznane aktywa z tytułu podatku odroczonego brutto dotyczące strat w wysokości 1,7 mln EUR (w 2019 r.: 2,3 mln EUR). Terminy wygaśnięcia nierozpoznanych strat podatkowych (kwoty przedstawione z uwzględnieniem właściwych stawek podatkowych) przedstawiono w poniższej tabeli:

	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR
2019	-	-
2020	-	277
2021	229	283
2022	282	301
2023	1 006	1 306
2024	58	64
2025	104	37
	<b>1 680</b>	<b>2 268</b>

### 10. Dywidendy

W latach zakończonych 31 grudnia 2020 r. i 31 grudnia 2019 r. nie została ogłoszona wypłata dywidendy, ani też dywidenda nie była wypłacana.

### 11. Zysk na akcję

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

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

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Rok zakończony 31 grudnia 2019 r.	Zysk w tys. EUR	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
Działalność kontynuowana			
Podstawowy zysk na akcję			
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	32 722	46 852 014	69,8
Rozwodniony zysk na akcję			
Zysk skorygowany	32 722	46 852 014	69,8

### 12. Wspólne przedsięwzięcia

Jak wspomniano w nocie 32, Grupa posiada 50-procentowy udział w jednostce współzależnej (na podstawie udziału procentowego posiadanych akcji/ udziałów i wynikających z nich praw głosu), która jest wykazywana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności.

Podstawowe informacje finansowe dotyczące wspólnego przedsięwzięcia, w którym grupa posiada 50-procentowy udział zostały przedstawione poniżej:

	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR
Aktywa trwale	819	813
Aktywa obrotowe	1	2
Zobowiązania krótkoterminowe	(820)	(814)
Zobowiązania długoterminowe	-	(1)
<b>Aktywa netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Powyższe kwoty obejmują:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-
Przychody	-	8
Koszty	(78)	(13)
<b>Zysk/ (strata) po opodatkowaniu</b>	<b>(78)</b>	<b>(5)</b>
<i>Powyższe kwoty obejmują:</i>		
Koszty odsetkowe	(12)	(13)
(Obciążenie podatkowe)/ korzyść podatkowa	(21)	-

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 13. Wartości niematerialne

	Oprogramowanie komputerowe w tys. EUR
<b>Koszt nabycia</b>	
Na dzień 1 stycznia 2019 r.	827
Zwiększenia	2
Korekty kursowe	6
<b>Na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>835</b>
Zwiększenia	1
Korekty kursowe	(69)
<b>Na dzień 31 grudnia 2020 r.</b>	<b>767</b>
<b>Umorzenie</b>	
Na dzień 1 stycznia 2019 r.	(802)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(9)
Korekty kursowe	(5)
<b>Na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>(816)</b>
Odpisy amortyzacyjne za rok	(5)
Korekty kursowe	68
<b>Na dzień 31 grudnia 2020 r.</b>	<b>(753)</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2020 r.</b>	<b>14</b>
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2019 r.	19

### 14. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty i budynki w tys. EUR	Urządzenia techniczne i maszyny w tys. EUR	Środki transportu w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub wyceny</b>				
Na dzień 1 stycznia 2019 r.	79 115	10 693	62	89 870
Przeniesienie z gruntów użytkowanych na podstawie umów leasingu operacyjnego	8 172	-	-	8 172
Wpływ zastosowania MSSF 16	19 770	-	-	19 770
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	228	19	-	247
Korekty kursowe	752	89	-	841
Aktualizacja wyceny	8 006	-	-	8 006
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 15)	(7 847)	-	-	(7 847)
<b>Na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>108 196</b>	<b>10 801</b>	<b>62</b>	<b>119 059</b>
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	169	-	-	169
Korekty kursowe	(9 709)	(774)	(4)	(10 487)
Aktualizacja wyceny	(7 957)	-	-	(7 957)
Zbycie	-	-	(58)	(58)
Przeniesienie z aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 15)	6 913	-	-	6 913
<b>Na dzień 31 grudnia 2020 r.</b>	<b>97 612</b>	<b>10 027</b>	<b>-</b>	<b>107 639</b>



# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

<b>Umorzenie</b>				
Na dzień 1 stycznia 2019 r.	(5 285)	(8 729)	(61)	(14 075)
Przeniesienie z gruntów użytkowanych na podstawie umów leasingu operacyjnego	(1 279)	-	-	(1 279)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 886)	(574)	(1)	(2 461)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	1 886	-	-	1 886
Korekty kursowe	(177)	(76)	-	(253)
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 15)	1 847	-	-	1 847
<b>Na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>(4 894)</b>	<b>(9 379)</b>	<b>(62)</b>	<b>(14 335)</b>
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 757)	(507)	-	(2 264)
Korekty kursowe	1 797	687	4	2 488
Zbycie	-	-	58	58
Przeniesienie z aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 15)	(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>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2020 r.</b>	<b>90 945</b>	<b>828</b>	<b>-</b>	<b>91 773</b>
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2019 r.	103 302	1 422	-	104 724

Rzeczowe aktywa trwale będące przedmiotem leasingu operacyjnego, w odniesieniu do których Grupa jest wyceniono na kwotę 22 900 tys. EUR (2019 r.: 25 400 tys. EUR).

Przychody ze sprzedaży w wysokości 3 249 tys. EUR (2019 r.: 4 937 tys. EUR) wynikały z subleasingu rzeczowych aktywów trwałych.

Uzgodnienie składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania uwzględnionego w rzeczowych aktywach trwałych przedstawiono w nocie 25b.

Amortyzacja aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie 98 tys. EUR (2019 r.: 102 tys. EUR) została ujęta w odpisie amortyzacyjnym wskazanym powyżej. Zwiększenie aktywów z tytułu prawa do użytkowania o 47 tys. EUR (2019 r.: 0 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. hotel *Golden Tulip* w Bukareszcie był klasyfikowany jako składnik aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 15). 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. stanowiły hotel *Hilton* w Warszawie oraz hotel *Golden Tulip* w Bukareszcie.

Hotele zostały wycenione według stanu na 31 grudnia 2020 r. przez firmę Jones Lang LaSalle Sp. z o.o., Chartered Surveyors, 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. 6, wycena portfela Atlas na dzień 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 obarczona jest wyższą niż zwykle niepewnością i wymaga bardziej ostrożnego podejścia. Jest to konsekwencją wybuchu pandemii koronawirusa (COVID-19), ogłoszonej przez Światową Organizację Zdrowia w dniu 11 marca 2020 r. i jej negatywnego wpływu na sektor hotelowy. Dane wejściowe do wyceny hotelu *Hilton* obejmują prognozę wyników działalności hotelu sporządzoną na podstawie szeregu założeń, w tym założeń dotyczących poziomów obłożenia i średnich cen pokoi, na które oddziałuje niepewność co do dalszego wpływu pandemii COVID-19. 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 kosztach operacyjnych (nota 5).

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Wartość godziwa obu hoteli w 2019 r. i hotelu *Hilton* w 2020 r. została zaklasyfikowana do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej w ramach cyklicznej wyceny. Poniżej przedstawiono zestawienie salda otwarcia i salda zamknięcia wartości godziwej:

	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR
Saldo otwarcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	104 632	75 700
Przeniesienie z gruntów użytkowanych na podstawie umów leasingu operacyjnego	-	6 893
Wpływ zastosowania MSSF 16	47	19 770
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	122	228
Zyski/(straty) z aktualizacji wyceny ujęte w innych całkowitych dochodach	(7 958)	9 063
Zysk ujęty w pozostałych przychodach operacyjnych	-	829
Odpisy amortyzacyjne za rok	(2 241)	(2 438)
Korekty kursowe	(7 995)	587
<b>Saldo zamknięcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)</b>	<b>86 607</b>	<b>110 632</b>
Przeniesienie z/(do) aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 15)	5 100	(6 000)
<b>Saldo zamknięcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)</b>	<b>91 707</b>	<b>104 632</b>

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:

Wartość nieruchomości Zastosowane metody wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Współzależność pomiędzy kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą
Metoda dochodowa  Do wyceny zastosowano metodologię DCF.	Hilton: Końcowa stopa kapitalizacji dla części hotelowej i handlowo-usługowej (6,75%, 6,50%)  Stopa dyskontowa dla części hotelowej i handlowo-usługowej (10,25%, 7,50%)  Golden Tulip: Końcowa stopa kapitalizacji (8,75%)  Stopa dyskontowa (12,35%)	Zwiększenie/zmniejszenie końcowej stopy zwrotu o 0,25% skutkowałoby zmniejszeniem/zwiększeniem wartości godziwej o 1 644 tys. EUR/1 832 tys. EUR.  Zwiększenie/zmniejszenie stopy dyskontowej o 0,25% skutkowałoby zmniejszeniem/zwiększeniem wartości godziwej o 1 523 tys. EUR/1 546 tys. EUR.  Zwiększenie/zmniejszenie wskaźnika obłożenia o 500 punktów bazowych w roku prognozy kończącym się 31 grudnia 2021 r. skutkowałoby zwiększeniem/zmniejszeniem wartości godziwej o 661 tys. EUR/899 tys. EUR.

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

Na dzień 31 grudnia 2020 r. na rzeczowych aktywach trwałych Grupy o wartości 91,7 mln EUR (31 grudnia 2019 r.: 110,6 mln EUR) zostały ustanowione zastawy zabezpieczające spłatę niektórych kredytów udzielonych jednostkom zależnym. Nieruchomości te służą jako zabezpieczenie kredytów o wartości 46,2 mln EUR (31 grudnia 2019 r.: 49,9 mln EUR) (nota 22).

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR
Koszt nabycia	73 038	72 553
Umorzenie	(21 987)	(20 279)
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>51 052</b>	<b>52 274</b>

**15. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży oraz zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży**  
Poniżej wymieniono główne klasy aktywów i zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży:

	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR
<b>Aktywa:</b>		
Rzeczowe aktywa trwale	-	6 000
Zapasy	-	42
Środki pieniężne	-	352
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	-	99
<b>Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>-</b>	<b>6 493</b>
<b>Zobowiązania:</b>		
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	(659)
Kredyt bankowy	-	(2 064)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	(131)
<b>Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>-</b>	<b>(2 854)</b>

w dniu 22 listopada 2018 r. Grupa zawarła przedwstępną umowę sprzedaży *Atlas Estates Tower* (niezabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie) za cenę netto 147 mln PLN (którą podwyższono do kwoty 148 mln PLN na podstawie warunkowej umowy sprzedaży z sierpnia 2019 r.). W wyniku zamknięcia tej transakcji w dniu 7 października 2019 r. otrzymano pełną cenę sprzedaży, a Grupa osiągnęła zysk brutto w wysokości 27,6 mln EUR (nota 5).

Na dzień 31 grudnia 2019 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 trwale przeznaczone do sprzedaży oraz zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży. W dniu 27 stycznia 2020 r. Grupa zawarła przedwstępną umowę sprzedaży inwestycji w D.N.B. - Victoria Towers SRL za cenę netto 7,7 mln EUR. Na dzień 31 grudnia 2020 r. wartość księgowa tej inwestycji (zaklasyfikowanej jako składnik aktywów przeznaczonych do sprzedaży i zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży) wynosiła 2,4 mln EUR. Zamknięcie transakcji zaplanowano na 31 grudnia 2020 r., natomiast w dniu 8 kwietnia 2020 r. Grupa otrzymała zaliczkę w wysokości 0,3 mln EUR na poczet ceny sprzedaży. Ze względu na zmiany, które miały miejsce na rynku nieruchomości, nabywca nie sfinalizował transakcji, a otrzymana zaliczka została zatrzymana przez Grupę i ujęta w pozostałych przychodach operacyjnych w 2020 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Zmiany na poziomie aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży:

	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR
Na początek roku	6 493	5 054
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	-	1 382
Aktywa przeznaczone do sprzedaży w trakcie roku	-	6 493
Zwiększenia (aktywowane nakłady)	-	1 540
Odpis aktualizujący	(788)	-
Amortyzacja środków trwałych	-	(50)
Różnice kursowe	(119)	(26)
Zbycie	-	(7 900)
Zbycie – inne	(331)	-
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 roku</b>	<b>-</b>	<b>6 493</b>

	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR
Na początek roku	(2 854)	-
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	-	(1 382)
Koszty finansowe	(97)	(36)
Płatność	97	51
Podatek bieżący	(7)	-
Odroczony podatek dochodowy	103	-
Różnice kursowe	11	15
Zbycie w trakcie roku	(12)	1 352
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży w trakcie roku	-	(2 854)
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	-
<b>Na koniec roku</b>	<b>-</b>	<b>(2 854)</b>

### 16. Nieruchomości inwestycyjne

	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR
Na początek roku	89 396	91 625
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	87	1 021
Wyłączenie jednostki zależnej z konsolidacji (nota 32)	-	(11 611)
Odzyskanie kontroli nad jednostką zależną (nota 32)	-	1 423
Aktywowane nakłady na istniejące środki trwałe	583	1 328
Różnice kursowe	(6 344)	246
Zwiększenie wartości godziwej	1 517	5 364
<b>Na koniec roku</b>	<b>85 239</b>	<b>89 396</b>

Uzgodnienie uzyskanych wycen do skorygowanej wyceny ujętej w sprawozdaniu finansowym:

	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	82 736	86 773
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 503	2 623
<b>Na koniec roku</b>	<b>85 239</b>	<b>89 396</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Grupy w Polsce i Rumunii na dzień 31 grudnia 2020 r. i 31 grudnia 2019 r. została określona na podstawie wyceny przeprowadzonej na odpowiadający dzień przez spółkę Jones Lang LaSalle Sp. z o.o., niezależnego rzeczoznawcę posiadającego aktualne doświadczenie w wycenie nieruchomości zlokalizowanych w tych krajach. Wyjątek stanowiła jedna nieruchomość inwestycyjna, która została wyceniona przez zarządzającego nieruchomościami na 1 313 tys. EUR (2019 r.: 1 423 tys. EUR). Zgodnie z opisem na str. 6, wycena portfela Atlas na dzień 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 obarczona jest wyższą niż zwykle niepewnością i wymaga bardziej ostrożnego podejścia. Jest to skutek wybuchu epidemii nowego koronawirusa (COVID-19), która w dniu 11 marca 2020 r. została uznana przez Światową Organizację Zdrowia za pandemię o zasięgu międzynarodowym, a także jej negatywnego wpływu na sektor nieruchomości inwestycyjnych. Dane wejściowe do wyceny nieruchomości inwestycyjnych obejmują porównywalne transakcje rynkowe i prognozę wyników aktywów generujących dochód sporządzoną na podstawie szeregu założeń, w tym założeń dotyczących poziomów obłożenia i stawek czynszu, na które oddziałuje niepewność co do dalszego wpływu pandemii COVID-19.

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

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

	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR
Saldo otwarcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	89 396	91 625
Odzyskanie kontroli nad jednostką zależną	-	1 423
Nabywanie	670	2 349
Zbycie – pozostałe	-	(11 614)
Niezrealizowana zmiana wartości godziwej	1 517	5 364
Niezrealizowane różnice kursowe	(6 344)	249
<b>Saldo zamknięcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)</b>	<b>85 239</b>	<b>89 396</b>

Wartość początkowa nieruchomości inwestycyjnych w Rumunii została wyznaczona przy użyciu metody porównawczej (rynkowej), przez odniesienie do cen sprzedaży notowanych na rynku i zrealizowanych w ostatnim czasie transakcji na warunkach rynkowych. Wartości początkowe nieruchomości zostały skorygowane poprzez zmianę przyjętego okresu realizacji transakcji na zwykłych warunkach pomiędzy zainteresowanymi stronami, w celu ustalenia wartości godziwej odpowiadającej obecnym warunkom rynkowym, co skutkowało obniżeniem wyceny o 50%-60% (w 2019 r.: 50%-60%).

Wycena ustalana jest na podstawie zakładanych okresów realizacji transakcji na zwykłych warunkach trwających 6 miesięcy, tak jak w roku poprzednim, nie zaś 18 miesięcy, tak jak w przypadku dotychczasowych wycen, i uwzględnia czynniki opisane poniżej:

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

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

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Wartość nieruchomości Zastosowane metody wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Współzależność pomiędzy kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą
<p>Metoda dochodowa (Łączna wartość nieruchomości na dzień 31 grudnia 2020 r.: 76,9 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%) Końcowa stopa zwrotu (7,00%–8,00%) Okresy niewykorzystania powierzchni pod wynajem (12 miesięcy) 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 2 530 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 31 grudnia 2020 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 roku zakończonym 31 grudnia 2020 r. nie nastąpiły zmiany stosowanych technik wyceny dla składników aktywów klasyfikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

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

Na nieruchomościach inwestycyjnych Grupy o wartości 72,0 mln EUR (w 2019 r.: 75,5 mln EUR) ustanowiono zastawy tytułem zabezpieczenia pewnych kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym.

Przychody Grupy z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych (wszystkie te nieruchomości wynajmowane są na zasadzie leasingu operacyjnego) wyniosły 7,9 mln EUR (w 2019 r.: 9 mln EUR). Bezpośrednie koszty operacyjne, w tym koszty napraw i utrzymania, związane z nieruchomościami inwestycyjnymi, które generowały przychody z najmu, wyniosły 2,7 mln EUR (w 2019 r.: 4,2 mln EUR).

### 17. Umowy leasingu operacyjnego, w których Grupa jest leasingodawcą

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

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR
Do 1 roku	7 885	9 293
Od 1 roku do 2 lat	6 275	7 910
Od 2 roku do 3 lat	4 594	6 056
Od 3 roku do 4 lat	2 746	4 159
Od 4 roku do 5 lat	1 421	2 249
Powyżej 5 lat	1 604	2 639
<b>Ogółem</b>	<b>24 525</b>	<b>32 305</b>

### 18. Zapasy

	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR
Zakończone inwestycje	1 051	1 568
Zapasy – hotele	1 035	1 120
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>2 086</b>	<b>2 688</b>

W trakcie roku na koszty operacyjne w rachunku zysków i strat odniesiono zapasy w wysokości 0,4 mln EUR (w 2019 r.: 6,4 mln EUR). W 2020 r. w rachunku zysków i strat tytułem odpisu aktualizującego wartość zapasów rozpoznano 0 mln EUR (w 2019 r.: 0 mln EUR). Na dzień 31 grudnia 2020 r. wartość zapasów ujmowanych w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży wyniosła 0 mln EUR (w 2019 r.: 0 mln EUR).

W latach zakończonych 31 grudnia 2020 r. i 2019 r. w kosztach zapasów nie aktywowano żadnych kosztów finansowania zewnętrznego.

*Apartamenty Nakielska – umowa sprzedaży z 2019 r.*

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

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

	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR
Należności z tytułu dostaw i usług pomniejszone o: rezerwa na oczekiwane straty kredytowe	1 384 (417)	1 207 (302)
<b>Należności z tytułu dostaw i usług – netto</b>	<b>967</b>	<b>905</b>
Pozostałe należności (w tym podatek)	837	1 677
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	149	129
Czynne rozliczenia międzyokresowe przychodów	170	116
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>2 123</b>	<b>2 827</b>

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

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR
Euro	129	125
Polski złoty	1 721	2 505
Węgierski forint	48	71
Rumuński lej	185	109
Pozostałe waluty	40	17
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>2 123</b>	<b>2 827</b>

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

	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR
Bieżące i przeterminowane do 3 miesięcy (0% - oczekiwana stopa straty)	967	905
Przeterminowane powyżej 3 miesięcy (100% - oczekiwana stopa straty)	417	302
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>1 384</b>	<b>1 207</b>

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

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

	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR
Na początek roku	302	1 208
Należności spisane w ciągu roku jako nieściągalne	(13)	-
Niewykorzystane kwoty rozwiązania odpisu	(60)	-
Zwiększenie w roku	206	139
Przeniesienie z/(do) aktywów przeznaczonych do sprzedaży	10	(3)
Zbycie	-	(1 045)
Różnice kursowe	(28)	3
<b>Na koniec roku</b>	<b>417</b>	<b>302</b>

### 20. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>		
Środki pieniężne w banku	42 693	23 902
Lokaty bankowe krótkoterminowe	6 832	30 611
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>49 525</b>	<b>54 513</b>
Środki pieniężne prezentowane jako środki pieniężne przeznaczone do sprzedaży (nota 15)	-	352
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>49 525</b>	<b>54 865</b>



# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

W pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” ujęto środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 6,5 mln EUR (w 2019 r.: 8,3 mln EUR), dotyczące wpływów o ograniczonej możliwości dysponowania, kaucji zabezpieczających, depozytów klientów i kredytów.

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

	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR
<b>Krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(668)	(946)
Pozostałe podatki i ubezpieczenia społeczne	(637)	(554)
Zobowiązania wobec Grupy Atlas Management Company tytułem wynagrodzenia za zarządzanie i wynagrodzenia za wyniki (nota 28a)	(12 382)	(10 802)
Pozostałe zobowiązania	(564)	(564)
Zobowiązania wobec podmiotu powiązanego (nota 28b)	(240)	(240)
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	(1 150)	(1 581)
Bierne rozliczenia międzyokresowe przychodów	(1 112)	(1 227)
Zobowiązania z tytułu leasingu	(316)	-
Zobowiązania z tyt. podatku dochodowego	-	(36)
Zobowiązania wobec Felikon Kft (nota 28c)	-	(6 153)
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>(17 069)</b>	<b>(22 103)</b>
<b>Długoterminowe</b>		
Zobowiązania wobec Felikon Kft (nota 28c)	(6 239)	-
Zobowiązania z tytułu leasingu (wymagalne w terminie 1–2 lat)	(22)	(20)
Zobowiązania z tytułu leasingu (wymagalne w terminie 3–5 lat)	(71)	(62)
Zobowiązania z tytułu leasingu (wymagalne w terminie powyżej 5 lat)	(9 852)	(10 573)
Pozostałe długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (wymagalne w terminie 1–2 lat)	(333)	(581)
Pozostałe długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (wymagalne w terminie 3–5 lat)	(994)	(1 088)
Pozostałe długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (wymagalne po upływie 5 lat)	(239)	(287)
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>(17 750)</b>	<b>(12 611)</b>
<b>Ogółem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>(34 819)</b>	<b>(34 714)</b>

W pozycji zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ujęte zostały przychody przyszłych okresów związane z sprzedażą apartamentów. Z uwagi na zakończenie budowy, środki pieniężne wpłacone na rachunki zastrzeżone zostały przekazane podmiotowi zależnemu. Na dzień 31 grudnia 2020 r. wartość przychodów przyszłych okresów związana z nieruchomościami deweloperskimi wyniosła 0,1 mln EUR (2019 r.: 0,4 mln EUR) i zostanie ujęta w rachunku zysków i strat po podpisaniu aktów notarialnych. Na dzień 31 grudnia 2020 r. wartość przychodów przyszłych okresów z tytułu usług hotelowych wyniosła 0,9 mln EUR (2019 r.: 0,8 mln EUR). Zostanie ona ujęta w rachunku zysków i strat po zrealizowaniu tych usług na rzecz gości hotelowych. Oba rodzaje przychodów przyszłych okresów zostaną ujęte w przychodach w terminie 12 miesięcy.

W roku zakończonym 31 grudnia 2020 r. rozpoznano przychody w wysokości 1,1 mln EUR (2019 r.: 1,7 mln EUR), które na koniec poprzedniego roku ujęto jako zobowiązanie z tytułu umowy.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 22. Kredyty bankowe

	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR
<b>Krótkoterminowe</b>		
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie - zabezpieczone	(5 817)	(2 726)
<b>Długoterminowe</b>		
O terminie spłaty do 2 lat - zabezpieczone	(20 688)	(5 671)
O terminie spłaty od 3 do 5 lat - zabezpieczone	(42 211)	(23 343)
O terminie spłaty powyżej 5 lat - zabezpieczone	(599)	(40 401)
	<b>(63 498)</b>	<b>(69 415)</b>
<b>Ogółem</b>	<b>(69 315)</b>	<b>(72 141)</b>

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

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

Na dzień bilansowy efektywne stopy procentowe kształtowały się następująco:

		Euro	Złoty
<b>Kredyty bankowe</b>	<b>2020</b>	<b>2,01%-5%</b>	<b>2,11%</b>
Kredyty bankowe	2019	2,17%-4,65%	3,61%

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

	Euro w tys. EUR	Złoty w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2020 r.</b>	<b>42 032</b>	<b>27 283</b>	<b>69 315</b>
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2019 r.*	43 855	30 350	74 205

Na dzień 31 grudnia 2020 r. i 31 grudnia 2019 r. Grupa nie dysponowała niewykorzystanymi kredytami.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Waluta kredytu	Podstawa naliczania odsetek	W walucie kredytu '000	Saldo		Termin spłaty	Zabezpieczenie
			W EUR w tys. EUR			
Euro	3mth EUR	16 856	16 856		czerwiec 2025	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na powiązanych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
PLN	3M WIBOR	125 901	27 282		czerwiec 2025	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na powiązanych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
Euro	3mth EUR	19 993	19 993		Wrzesień 2022	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na powiązanych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach oraz przelew na zabezpieczenie wierzytelności
Euro	3mth EUR	3 121	3 121		Czerwiec 2021	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na powiązanych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
Euro	LIBOR 3M	2 064	2 064		Wrzesień 2026	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na powiązanych saldach na rachunkach bankowych i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
<b>Ogółem</b>			<b>69 315</b>			

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

	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR
Należności z tytułu dostaw i usług	929	882
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 120	4 091
<b>Łączna wartość bilansowa aktywów finansowych, na których ustanowiono zabezpieczenie w celu zagwarantowania spłaty zobowiązań na rzecz banków</b>	<b>5 049</b>	<b>4 973</b>

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

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

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

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

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 23. Pochodne instrumenty finansowe

	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR
<i>Instrumenty pochodne niewyznaczone jako instrumenty zabezpieczające:</i>		
- Kontrakt zamiany stóp procentowych „Interest rate swap – IRS”	(2 634)	(2 042)
Instrumenty finansowe klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu ogółem	(2 634)	(2 042)
<i>Minus część długoterminowa:</i>		
- Kontrakt zamiany stóp procentowych „Interest rate swap – IRS”	-	-
<b>Część bieżąca</b>	<b>(2 634)</b>	<b>(2 042)</b>

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

### 24. Odroczonego podatek dochodowy

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

Poniższa tabela przedstawia zestawienie zmian w odroczonego podatku dochodowym:

	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR
Na początek roku	(6 366)	(2 550)
Wpływ zastosowania MSSF 16	-	(2 224)
Zbycie (nota 32)	-	429
Przeniesienie (z)/do zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży (nota 15)	(545)	659
Odniesienie na rachunek zysków i strat	166	(934)
Odniesienie na inne całkowite dochody	1 816	(1 740)
Różnice kursowe	480	(6)
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>(4 449)</b>	<b>(2 550)</b>

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego – część długoterminowa	Straty podatkowe w tys. EUR	Aktualizacja wyceny i korekta wartości godziwej w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2019 r.	717	6 255	1 826	8 798
Odniesienie na rachunek zysków i strat	282	741	(242)	781
Odniesienie na inne całkowite dochody	-	(12)	-	(12)
Różnice kursowe	8	64	15	87
<b>Na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>1 007</b>	<b>7 048</b>	<b>1 599</b>	<b>9 654</b>
Odniesienie na rachunek zysków i strat	366	(1 846)	471	(1 009)
Odniesienie na inne całkowite dochody	-	297	-	297
Różnice kursowe	(92)	(478)	(140)	(710)
<b>Na dzień 31 grudnia 2020 r.</b>	<b>1 281</b>	<b>5 021</b>	<b>1 930</b>	<b>8 232</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego – część długoterminowa	Przyspieszona amortyzacja podatkowa i inne pozycje w tys. EUR	Aktualizacja wyceny i korekta wartości godziwej w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2019 r.	(6 521)	(4 827)	(11 348)
Wpływ zastosowania MSSF 16	-	(2 224)	(2 224)
Odniesienie na rachunek zysków i strat	(225)	(1 490)	(1 715)
Odniesienie na inne całkowite dochody	-	(1 728)	(1 728)
Zbycie (nota 32)	257	172	429
Różnice kursowe	(57)	(36)	(93)
Przeniesienie do zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży (nota 15)	-	659	659
<b>Na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>(6 546)</b>	<b>(9 474)</b>	<b>(16 020)</b>
Odniesienie na rachunek zysków i strat	(644)	1 819	1 175
Odniesienie na inne całkowite dochody	-	1 519	1 519
Różnice kursowe	528	662	1 190
Przeniesienie z zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży (nota 15)	(545)	-	(545)
<b>Na dzień 31 grudnia 2020 r.</b>	<b>(7 207)</b>	<b>(5 474)</b>	<b>(12 681)</b>

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

	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR
Kapitał z aktualizacji wyceny do wartości godziwej wykazany w kapitale własnym		
Aktualizacja wyceny rzeczowych aktywów trwałych	1 512	(1 722)
Różnice kursowe rozliczone z kapitałem rezerwowym	304	(18)
	<b>1 816</b>	<b>(1 740)</b>

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

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

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 25. Uzgodnienia:

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

	1 stycznia 2020 r.  w tys. EUR	Przepływy pieniężne		Zmiany niepieniężne			31 grudnia 2020 r.  w tys. EUR	
		Odsetki/prowizje przygotowawcze w tys. EUR	Spląty 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	(2 653)	(2 626)	(2 370)	-	-	2 759	69 315
Zobowiązania z tytułu leasingu	10 655	-	(74)	(836)	133	-	383	10 261
Zobowiązania finansowe z tytułu instrumentów pochodnych	2 043	-	-	(186)	-	778	-	2 634
Zobowiązania wobec Felikon Kft (nota 28c)	6 153	-	-	-	-	-	86	6 239

	1 stycznia 2019 r.  w tys. EUR	Przepływy pieniężne		Zmiany niepieniężne			31 grudnia 2019 r.  w tys. EUR	
		Odsetki/prowizje przygotowawcze w tys. EUR	Spląty w tys. EUR	Kursy walut w tys. EUR	Wpływ zastosowania MSSF 16 w tys. EUR	Zbycie/wycena w tys. EUR		Odsetki i inne naliczone opłaty w tys. EUR
Kredyty bankowe (krótko- i długoterminowe)	89 023	(2 867)	(2 838)	144	-	(14 297)	2 976	72 141
Zobowiązania z tytułu leasingu	1 590	-	(468)	(8)	10 466	(1 352)	427	10 655
Zobowiązania finansowe z tytułu instrumentów pochodnych	1 359	-	-	19	-	664	-	2 042
Zobowiązania wobec Felikon Kft (nota 28c)	-	-	-	180	-	5 907	66	6 153

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

	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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

	1 stycznia 2019 r.  w tys. EUR	Zmiany niepieniężne			31 grudnia 2019 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	7 973	78	-	-	(102)	7 949
Nieruchomości inwestycyjne	2 611	15	-	(3)	-	2 623

### 26. Kapitał zakładowy

	Liczba akcji	Akcje zwykłe – kapitał zakładowy w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Kapitał statutowy</b>			
Akcje zwykłe o wartości 0,01 EUR na akcję	100 000 000	1 000	1 000
<b>Wyemitowane i w pełni opłacone</b>			
Na dzień 31 grudnia 2019 i 2020 r.	46 852 014	6 268	6 268

W 2007 r. zostało nabytych 3 470 000 akcji zwykłych o wartości nominalnej 0,01 EUR na akcję i łącznej wartości nominalnej 34 700 EUR. Akcje te były utrzymywane jako akcje własne.

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

#### 27.1 Nabycie udziałów niekontrolujących, jednostek zależnych i inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r.

W roku zakończonym 31 grudnia 2020 r. nie dokonywano żadnych transakcji nabycia poza opisanymi w nocie 32.

#### 27.2 Zbycie udziałów niekontrolujących, jednostek zależnych i inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r.

W 2020 r. nie dokonywano żadnych transakcji zbycia poza opisanymi w nocie 32.

#### 27.3 Nabycie udziałów niekontrolujących, jednostek zależnych i inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r.

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 r. nie dokonywano żadnych transakcji nabycia poza opisanymi w nocie 32.

#### 27.4 Zbycie udziałów niekontrolujących, jednostek zależnych i inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r.

W 2019 r. nie dokonywano żadnych transakcji zbycia poza opisanymi w nocie 32.

### 28. Transakcje z podmiotami powiązanymi

#### (a) Wynagrodzenie kluczowych członków kierownictwa

	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR
Wynagrodzenie dyrektorów niewykonawczych	62	65

Do zarządzania swoim portfelem nieruchomości Spółka zaangażowała spółkę pod wspólną kontrolą – AMC. Z tytułu świadczonych usług, za 2020 r. AMC naliczyła wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 2,8 mln EUR (w 2019 r.: 2,5 mln EUR). Zgodnie z umową AMC przysługuje również wynagrodzenie za wyniki ustalane stosownie do wzrostu wartości nieruchomości w ciągu roku. Spółka nie naliczyła wynagrodzenia za wyniki za lata zakończone 31 grudnia 2020 r. i 31 grudnia 2019 r., zgodnie z informacją na str. 34.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Na dzień 31 grudnia 2020 r. kwota krótkoterminowych zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań należnych spółce AMC wynosiła 12,3 mln EUR (w 2019 r.: 10,8 mln EUR). W 2020 r. AMC tytułem wynagrodzenia otrzymała kwotę 1,3 mln EUR (w 2019 r.: 4,4 mln EUR).

- (b) W dniu 22 listopada 2012 r. Grupa nabyła 24% udziałów z prawem głosu w Zielono Sp. z o.o., zwiększając swoje zaangażowanie w spółce do 100%. Na dzień 31 grudnia 2020 r. należności na rzecz byłego wspólnika mniejszościowego spółki Zielono Sp. z o.o. (Coralcliff Limited) z tytułu ceny nabycia udziałów wyniosły 240 tys. EUR (31 grudnia 2019 r.: 240 tys. EUR). W 2020 r. nie wypłacono żadnych kwot (w 2019 r.: 0 tys. EUR).
- (c) Po wyłączeniu z konsolidacji Felikon Kft (jednostki zależnej od Spółki) (więcej informacji na ten temat zamieszczono w notcie 32), Grupa posiada zobowiązanie z tytułu pożyczki wobec Felikon Kft. Termin spłaty pożyczki przypadał na dzień 31 grudnia 2020 r., a następnie został przedłużony do dnia 31 grudnia 2025 r. Na dzień 31 grudnia 2020 r. kwota pozostająca do spłaty przez Grupę wynosiła 6 239 tys. EUR (na 31 grudnia 2019 r.: 6 153 tys. EUR).

### 29. Zdarzenia po dniu sprawozdawczym

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

- a. 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). Nowa spółka zależna 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.
- b. W dniu 21 kwietnia 2021 r. AEL i AMC uzgodniły, że saldo należnego i niezapłaconego wynagrodzenia za wyniki za lata 2018 i 2017, które na dzień 31 grudnia 2020 r. wynosiło 10,8 mln EUR, zostanie obniżone o 10,0 mln EUR.

### 30. Znaczące umowy

Znaczące umowy dotyczące finansowania opisano w notce 22. Pozostałe umowy znaczące przedstawiono na str. 33–34.

### 31. Pozostałe informacje

#### 31.1 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.

#### 31.2 Prognozy finansowe

Spółka nie publikowała żadnych prognoz finansowych na rok kończący się 31 grudnia 2019 r. i 2020 r.

#### 31.3 Gwarancje i poręczenia

Informacje o zobowiązaniach kapitałowych przedstawiono w „Sprawozdaniu Rady Dyrektorów” na str. 24.

#### 31.4 Zobowiązania kapitałowe

Informacje o zobowiązaniach kapitałowych przedstawiono w „Sprawozdaniu Rady Dyrektorów” na str. 23.

#### 31.5 Zobowiązania warunkowe

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



## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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, zależnie 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.

### *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 przysuguje 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.

## 32. Główne jednostki zależne oraz wspólne przedsięwzięcia

Tabela zamieszczona na następnej stronie przedstawia spółki Grupy prowadzące obecnie działalność operacyjną. W skład Grupy wchodzi również inne podmioty, nieprowadzące działalności operacyjnej. W 2020 r. nie nastąpiły żadne zmiany w strukturze Grupy.

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

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

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

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Jest to polska jednostka zależna Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o., wobec której toczy się od 2014 r. bankowe postępowanie egzekucyjne. W następstwie zawarcia umowy z bankiem i częściowej spłaty zobowiązań spółki, w listopadzie 2019 r. bank zwolnił spółkę ze wszystkich zobowiązań, a Grupa odzyskała kontrolę nad spółką. W pozostałych przychodach operacyjnych skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. wykazano zysk z tytułu tego zdarzenia w kwocie 1,2 mln EUR.

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

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 (Cybertyki) Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	50%
Polska	Le Marin Sp. z o.o.	Pozostałe	100%

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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. (poprzednia firma: Negros 3 Sp. 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%

### 33. Podmiot dominujący najwyższego szczebla oraz podmiot kontrolujący najwyższego szczebla

Podmiotem dominującym najwyższego szczebla jest RIG Investments Sarl, a podmiotem kontrolującym najwyższego szczebla (kontrola z tytułu własności) jest p. Ron Izaki.