

ATLAS ESTATES LIMITED  
SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY  
ZA TRZECI KWARTAŁ 2019 R.

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Spis treści

### Strona

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Wybrane dane finansowe

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego	Dziewięć miesięcy zakończonych	Trzy miesiące zakończonych	Dziewięć miesięcy zakończonych	Trzy miesiące zakończonych
	30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Przychody	30 944	7 462	36 714	7 872
Zysk brutto ze sprzedaży	12 316	3 419	13 092	2 965
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	668	-	2 476	-
Zysk z działalności operacyjnej	7 756	1 939	10 277	1 166
Zysk/(strata) brutto	2 965	(134)	6 458	1 269
Zysk za okres	2 325	161	5 109	1 228
Zysk przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	2 325	161	5 109	1 228
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	11 300	3 318	7 747	2 388
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3 365)	(629)	(1 511)	(514)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(3 922)	(1 268)	(3 333)	(1 471)
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu	3 567	688	2 767	917
Aktywa trwałe	185 470	185 470	194 127	194 127
Aktywa obrotowe	41 720	41 720	30 688	30 688
Aktywa ogółem	227 190	227 190	224 815	224 815
Zobowiązania krótkoterminowe	(26 177)	(26 177)	(37 942)	(37 942)
Zobowiązania długoterminowe	(102 849)	(102 849)	(94 637)	(94 637)
Zobowiązania ogółem	(129 026)	(129 026)	(132 579)	(132 579)
Podstawowa wartość aktywów netto (1)	98 164	98 164	92 236	92 236
Liczba wyemitowanych akcji	46 852 014	46 852 014	46 852 014	46 852 014
Zysk na akcję (w eurocentach)	5,0	0,3	10,9	2,6
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję (EUR)	2,1	2,1	2,0	2,0

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## List Przewodniczącego Rady Dyrektorów

Szanowni Akcjonariusze!

Z przyjemnością przekazuję Państwu niebadane wyniki finansowe Atlas Estates Limited („Atlas”, „Spółka”) i jej jednostek zależnych (łącznie „Grupa”) za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2019 r.

Biorąc pod uwagę warunki panujące obecnie na rynkach finansowych, priorytetem jest dla nas poprawa płynności, zapewnienie sobie dostępu do kapitału i nabywanie nowych gruntów pod inwestycje. Osiągnięcie tych celów ma szczególne znaczenie dla Grupy, ponieważ stanowi podstawę działań podejmowanych w celu ukończenia obecnie realizowanych inwestycji, a jednocześnie sprzyja rozwojowi prowadzonej działalności.

Mimo trudnych warunków prowadzenia działalności Grupa osiągnęła kilka kluczowych celów:

- W 2018 r. zakończyła remont holu głównego oraz innych przestrzeni wspólnych budynku *Atlas Tower* (dawna nazwa: *Millennium Plaza*), pozyskując kilku nowych najemców, co przełożyło się na wskaźnik powierzchni wynajętej na ponadprzeciętnym poziomie 96% wg stanu na dzień 30 września 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 projektu wynosiła 5,6 mln EUR.  
W wyniku zamknięcia transakcji w dniu 13 maja 2019 r. otrzymano pełną cenę sprzedaży;
- 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, podwyższoną następnie do kwoty 148 mln PLN (równowartość ok. 33,8 mln EUR). Na dzień 30 września 2019 r. wartość księgową tego projektu (zaklasyfikowanego jako składnik aktywów przeznaczonych do sprzedaży i zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży) wynosiła 6,4 mln EUR. Do dnia 30 września 2019 r. tytułem ceny sprzedaży otrzymano kwotę 14,8 mln PLN (tj. 3,1 mln EUR). W wyniku zamknięcia tej transakcji w dniu 7 października 2019 r. otrzymano pełną cenę sprzedaży.

Pomimo działań podjętych przez kierownictwo Spółki, w dniu 27 lutego 2019 r., w następstwie wydanego przez Sąd Gospodarczy w Budapeszcie postanowienia o przymusowym wyrejestrowaniu Felikon Kft, jednostki zależnej od Spółki, rozpoczął się proces likwidacji i wykreślenia Felikon Kft. z rejestru spółek. W śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 r. nie wykazano zysku ani straty z tytułu tego zdarzenia.

### Wykazane wyniki

Na dzień 30 września 2019 r. podstawowa wartość aktywów netto Grupy wynosiła 98,2 mln EUR.

Na wzrost podstawowej wartości aktywów netto o 6,4 mln EUR (7%) w stosunku do poziomu 91,8 mln EUR odnotowanego na dzień 31 grudnia 2018 r. złożyły się przede wszystkim następujące czynniki:

- zysk brutto ze sprzedaży projektu *Apartamenty Nakielska* zrealizowany w kwocie 2,2 mln EUR;
- wyższa o 6,6 mln EUR wycena hotelu *Hilton* w 2019 r., częściowo zniwelowana przez:
- amortyzację rzeczowych aktywów trwałych (odpis za rok w kwocie 1,7 mln EUR dokonany w okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2019 r.).

Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 r. zysk po opodatkowaniu wyniósł 2,3 mln EUR, w porównaniu z zyskiem w wysokości 5,1 mln EUR w analogicznym okresie 2018 r. Na tak istotną zmianę wyniku złożyły się przede wszystkim:

- niższy wzrost wyceny nieruchomości inwestycyjnej (*Atlas Tower*, poprzednia nazwa: *Millennium Plaza*): wzrost 0,7 mln EUR w okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2019 r. w porównaniu ze wzrostem o 2,5 mln EUR w analogicznym okresie 2018 r., oraz:
- niekorzystne zmiany w zakresie wyceny instrumentów pochodnych na stopy procentowe z zysku na poziomie 0,04 mln EUR w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. do straty na poziomie 1,2 mln EUR w analogicznym okresie zakończonym 30 września 2019 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Finansowanie, płynność i prognozy

Rada Dyrektorów jest zdania, że obecne perspektywy na rynku, na którym Grupa prowadzi działalność, stawiają przed nią szereg wyzwań w zakresie działalności operacyjnej oraz pozyskiwania finansowania.

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

Mimo że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy są obarczone pewną dozą niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy, by sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami, aby móc kontynuować działalność operacyjną i zarządzać zaciągniętymi kredytami w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, przy sporządzaniu skróconej skonsolidowanej informacji finansowej za dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2019 r. Rada Dyrektorów ponownie przyjęła założenie kontynuacji działalności, zgodnie z zasadami rachunkowości mającymi zastosowanie do skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

## Polityka inwestycyjna

Atlas inwestuje głównie w budowę portfela nieruchomości o zróżnicowanym charakterze na polskim rynku, gdzie znajduje się około 86% aktywów Grupy. Spółka aktywnie działa w Polsce, która uznawana jest za najbardziej atrakcyjną spośród wszystkich gospodarek regionu Europy Środkowo-Wschodniej. Grupa prowadzi również działalność na rynkach nieruchomości na Węgrzech, w Rumunii i Bułgarii.

Inwestycje Spółki prowadzone są samodzielnie lub, w uzasadnionych okolicznościach, we współpracy z innymi podmiotami (jako wspólne przedsięwzięcia), a ich przedmiotem są nieruchomości mieszkaniowe, przemysłowe, handlowe, biurowe i rekreacyjne. Celem tych działań jest stworzenie zrównoważonego portfela projektów deweloperskich i aktywów generujących dochód.

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

Od czasu pierwszej oferty publicznej akcji, Spółka posługuje się wskaźnikami wartości aktywów netto na akcję oraz skorygowanej wartości aktywów netto na akcję jako podstawowymi wskaźnikami efektywności jej działalności. Na dzień 30 września 2019 r. wartość aktywów netto na akcję, wykazana w śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej sporządzonej zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską, wzrosła z 2,0 EUR na akcję na 31 grudnia 2018 r. do 2,1 EUR na akcję na 30 września 2019 r.

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

Na potrzeby śródrocznych sprawozdań finansowych wycenę najważniejszych aktywów (hotelu *Hilton* oraz *Atlas Tower*, poprzednio pod nazwą *Millennium Plaza* – budynku biurowego zlokalizowanego w Warszawie) przeprowadziła zewnętrzna firma rzeczoznawców majątkowych. Za wycenę inwestycji *Atlas Tower* (poprzednio *Millennium Plaza*) oraz hotelu *Hilton* w Polsce na dzień 30 czerwca 2019 r. odpowiedzialna była firma niezależnych rzeczoznawców Jones Lang LaSalle.

## Ład korporacyjny

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Czynniki ryzyka i niepewności

Rada Dyrektorów oraz Zarządzający Nieruchomościami stale monitorują i dokonują oceny najważniejszych czynników ryzyka dla działalności Spółki. Podstawowe czynniki ryzyka i elementy niepewności, które mogą mieć znaczący wpływ na wyniki Grupy w kolejnych miesiącach roku obrotowego 2019 przedstawiono w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” na str. 14–15.

## Perspektywy

Mając na uwadze bieżący rozwój sytuacji gospodarczej w Polsce, Spółka koncentruje się również na umacnianiu i powiększaniu swojego portfela nieruchomości.

## Mark Chasey

PRZEWODNICZĄCY RADY DYREKTORÓW  
26 listopada 2019 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Raport Zarządzającego Nieruchomościami

W niniejszym raporcie przedstawiamy wyniki finansowe i operacyjne za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 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 dzień 30 września 2019 r. Spółka utrzymywała w portfelu trzynaście nieruchomości, w tym pięć nieruchomości inwestycyjnych (z czego trzy nieruchomości generują dochód, a dwie utrzymywane są w celu uzyskania wzrostu wartości), dwa hotele oraz sześć nieruchomości deweloperskich. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu na jedną z nieruchomości deweloperskich zawarto przedwstępną umowę sprzedaży (zob. nota 12).

### Rynki i najważniejsze nieruchomości

#### Polska

Polska jest podstawowym rynkiem działalności Grupy – tu zlokalizowane jest 86% jej portfela w ujęciu wartościowym. Polska gospodarka należy do najbardziej odpornych na kryzys gospodarek w Europie – roczny realny wzrost PKB w 2018 r. wyniósł 5,1%, a w 2019 r. spodziewany jest wzrost rzędu 3,8%.

#### Hotel *Hilton*, Warszawa

Hotel *Hilton*, wzniesiony w warszawskiej dzielnicy Wola, jest sztandarową inwestycją Grupy, która niezmiennie generuje zadowalające wyniki finansowe.

#### *Atlas Tower* (poprzednio: *Millennium Plaza*), Warszawa

*Atlas Tower* to budynek o powierzchni 39 138 m<sup>2</sup>, obejmującej biura oraz lokale handlowe i usługowe, zlokalizowany w centrum Warszawy. Na dzień 30 września 2019 r. poziom wykorzystania lokali wynosił 96% (31 grudnia 2018 r.: 89%). 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 obecnie przekracza możliwości inwestycyjne Grupy, podjęta została decyzja o sprzedaży tej nieruchomości i w dniu 22 listopada 2018 r. została zawarta przedwstępną umową sprzedaży przewidującą 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 poziomym parteru i pierwszego piętra *Platinum Towers*, obejmująca galerię handlową o powierzchni 1 904 m<sup>2</sup> oraz 208 miejsc parkingowych. Praktycznie w całości wynajęta najemcom.

#### *Apartamenty przy Krasińskiego*

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

W ramach pierwszego etapu tego projektu wybudowano 303 apartamenty wraz parkingiem i innymi udogodnieniami oraz lokalami handlowo-usługowymi. Prace budowlane w ramach etapu I zakończono w 2013 r. Na dzień 30 września 2019 r. wszystkie apartamenty zostały sprzedane lub zostały na nie zawarte przedwstępne umowy sprzedaży; do sprzedaży nie był również dostępny żaden lokal handlowo-usługowy.

W ramach drugiego etapu tego udanego projektu wybudowano 123 apartamenty oraz parking i lokale handlowo-usługowe. Budowa rozpoczęła się w listopadzie 2015 r. i została ukończona w sierpniu 2017 r. Na dzień 30 września 2019 r. wszystkie apartamenty i lokale handlowo-usługowe zostały sprzedane lub zostały na nie zawarte przedwstępne umowy sprzedaży.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## *Capital Art Apartments*

Projekt *Capital Art Apartments* stanowi kolejną inwestycję w Warszawie, w pobliżu centrum miasta. Rozplanowane na cztery etapy przedsięwzięcie obejmuje 784 apartamenty oraz parking i inne udogodnienia, w tym lokale handlowo-usługowe. Na dzień 30 września 2019 r. wszystkie apartamenty wybudowane w ramach wszystkich etapów inwestycji zostały sprzedane lub zawarto na nie przedwstępne umowy sprzedaży, natomiast dostępne do sprzedaży pozostawały cztery lokale handlowo-usługowe.



# ATLAS ESTATES LIMITED

## ***Apartamenty Nakielska***

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

## **Węgry**

Na Węgrzech, według stanu na dzień 31 grudnia i 30 czerwca 2018 r. Grupa była właścicielem jednej nieruchomości generującej dochód – Ikarus Business Park w Budapeszcie, znajdującej się w posiadaniu Felikon Kft, jednostki zależnej od Spółki. W lutym 2019 r. rozpoczął się proces likwidacji tego podmiotu – więcej informacji na ten temat zamieszczono w nocie 19.

## **Rumunia**

Grupa posiada trzy nieruchomości w Rumunii, w tym hotel *Golden Tulip* i dwa znaczne banki gruntów – Voluntari i Solaris. Wzrost rumuńskiego PKB w 2018 r. wyniósł 4,0% w ujęciu realnym. Poziom obłożenia w hotelu *Golden Tulip* zwiększył się z 68% w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. do 71% w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 r.

## **Bułgaria**

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Ogólne informacje finansowe

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

## Wycena portfela oraz metody wyceny

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

## Kredyty i wyceny

Według stanu na dzień 30 września 2019 r. udział Spółki w zadłużeniu z tytułu kredytów bankowych związanych z portfelem nieruchomości Grupy wynosił 74 mln EUR (31 grudnia 2018 r.: 89 mln EUR; 30 września 2018 r.: 94 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*	Wartość kredytów	Wartość nieruchomości	Wskaźnik LTV*
	30 września 2019 r.			31 grudnia 2018 r.			30 września 2018 r.		
	w mln EUR	w mln EUR	%	w mln EUR	w mln EUR	%	w mln EUR	w mln EUR	%
Nieruchomości inwestycyjne	25	71	35%	38	81	47%	42	82	51%
Hotele	49	101	49%	51	94	54%	52	93	56%
<b>Ogółem</b>	<b>74</b>	<b>172</b>	<b>43%</b>	<b>89</b>	<b>175</b>	<b>51%</b>	<b>94</b>	<b>175</b>	<b>54%</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 30 września 2019 r., 31 grudnia 2018 r. oraz 30 września 2018 r. ze względu na sposób ujmowania, zgodnie z MSSF, nieruchomości gruntowych użytkowanych na podstawie leasingu operacyjnego i nieruchomości deweloperskich.

Wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV) dla nieruchomości inwestycyjnych obniżył się z poziomu 51% na 30 września 2018 r. do 47% na 31 grudnia 2018 r., głównie w wyniku sprzedaży budynku biurowego *Sadowa* oraz spłaty kredytu zaciągniętego na tę inwestycję, a także ze względu na podwyższenie wyceny *Atlas Tower*. Dalszy spadek tego wskaźnika do poziomu 35% na 30 września 2019 r. wynika z wyłączenia z konsolidacji Felikon Kft (jednostki zależnej od Spółki) oraz związanego z tym zaprzestania ujmowania kredytu bankowego udzielonego tej jednostce oraz posiadanej przez nią nieruchomości (12 mln EUR w odniesieniu do każdej z tych pozycji), a także dalszego zwiększenia wyceny *Atlas Tower*.

Wskaźnik LTV dla hoteli obniżył się z poziomu 56% na 30 września 2018 r. do 54% na 31 grudnia 2018 r., a następnie do 49% na 30 września 2019 r., głównie w wyniku zwiększenia wyceny hotelu *Hilton* oraz ze względu na częściową spłatę kredytów.

Dźwignia finansowa wyrażona jako zadłużenie netto do kapitału ogółem (zadłużenie netto plus kapitał własny przypadający na akcjonariuszy) wyniosła 32%. Zmniejszenie wskaźnika dźwigni finansowej w porównaniu ze stanem na 31 grudnia 2018 r. (kiedy wynosił on 41%) oraz 30 września 2018 r. (45%) nastąpiło głównie w wyniku całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na inwestycję biurową *Sadowa* oraz podwyższenia wyceny projektów *Atlas Tower* oraz *Hilton*.

## Finansowanie dłużne

Najważniejsze zmiany w zakresie finansowania dłużnego opisano w nocie 14.

# ATLAS ESTATES LIMITED

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

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

	Wynajem nieruchomości w mln EUR	Nieruchomości deweloperskie w mln EUR	Działalność hotelarska w mln EUR	Pozostałe w mln EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2019 r. w mln EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2018 r. w mln EUR
Przychody	6,8	9,4	14,7	-	30,9	36,7
Koszty operacyjne	(2,9)	(6,4)	(9,3)	-	(18,6)	(23,6)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>3,9</b>	<b>3,0</b>	<b>5,4</b>	<b>-</b>	<b>12,3</b>	<b>13,1</b>
Koszty administracyjne	(0,3)	(0,2)	(2,0)	(2,6)	(5,1)	(5,2)
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne</b>	<b>3,6</b>	<b>2,8</b>	<b>3,4</b>	<b>(2,6)</b>	<b>7,2</b>	<b>7,9</b>
Zysk brutto ze sprzedaży (%)	57%	32%	37%	-	40%	36%
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne (%)	53%	30%	23%	-	23%	22%

### Przychody i koszty operacyjne

Przychody za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 r. wyniosły 30,9 mln EUR, w porównaniu z 36,7 mln EUR w analogicznym okresie ubiegłego roku. Głównymi źródłami przychodów Grupy są przychody związane z działalnością hotelarską, przychody z wynajmu nieruchomości oraz przychody ze sprzedaży lokali mieszkaniowych budowanych przez Grupę. Z uwagi na fakt że Grupa utrzymuje zdywersyfikowany portfel nieruchomości, sezonowość czy też cykliczność osiąganego dochodu lub wyników jest również wysoce zdywersyfikowana.

Koszty operacyjne za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 r. wyniosły 18,6 mln EUR, w porównaniu z 23,6 mln EUR w analogicznym okresie ubiegłego roku.

### Nieruchomości deweloperskie

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2019 r. w mln EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2018 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2019/2018 w mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2019/2018 w mln EUR
Przychody	9,4	14,4	(5,0)	-	(5,0)
Koszty operacyjne	(6,4)	(10,4)	4,0	-	4,0
Zysk brutto ze sprzedaży	3,0	4,0	(1,0)	-	(1,0)
Koszty administracyjne	(0,2)	(0,2)	-	-	-
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	2,8	3,8	(1,0)	-	(1,0)

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

W efekcie, jak pokazuje poniższa tabela, w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. Grupa pomyślnie zakończyła proces sprzedaży 108 apartamentów (w ramach etapu II inwestycji *Apartamenty przy Krasieńskiego*), podczas gdy w 2019 r. rozpoznało przychody ze sprzedaży czterech lokali handlowo-usługowych (w

## ATLAS ESTATES LIMITED

ramach inwestycji *Capital Art Apartments* oraz etapów I II inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego*) oraz dwóch apartamentów. Dodatkowo, jak opisano w nocie 10, w maju 2019 r. Grupa sprzedała projekt *Apartamenty Nakielska*, realizując na tej transakcji zysk brutto ze sprzedaży w wysokości 2,2 mln EUR.

Sprzedaż apartamentów w ramach inwestycji na terenie Warszawy

	CAA etap I	CAA etap II	CAA etapy III i IV	Apartamenty przy Krasińskiego I	Apartamenty przy Krasińskiego II
Łączna liczba apartamentów na sprzedaż	219	300	265	303	123
Sprzedaż zakończona w latach 2008–2017	218	298	265	303	8
Sprzedaż zakończona w 2018 r.	-	-	-	-	112
Sprzedaż zakończona w 2019 r.	-	2	-	-	1
Sprzedaż zakończona łącznie	218	300	265	303	121
Sprzedaż niezakończona na 30 września 2019 r. (podpisane jedynie umowy przedwstępne).	1	-	-	-	2
Apartamenty dostępne do sprzedaży na dzień 30 września 2019 r.	-	-	-	-	-

### Wynajem nieruchomości

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2019 r. w mln EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2018 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2019/2018 w mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2019/2018 w mln EUR
Przychody	6,8	7,5	(0,7)	-	(0,7)
Koszty operacyjne	(2,9)	(4,0)	1,1	-	1,1
Zysk brutto ze sprzedaży	3,9	3,5	0,4	-	0,4
Koszty administracyjne	(0,3)	(0,5)	0,2	-	0,2
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	3,6	3,0	0,6	-	0,6

Po wyłączeniu z konsolidacji jednostki zależnej *Felikon* w I kwartale 2019 r. przychody segmentu zajmującego się wynajmem nieruchomości zmniejszyły się, jednak marża brutto nieznacznie wzrosła za sprawą wyższych przychodów z najmu oraz marży brutto ze sprzedaży zrealizowanej na projekcie *Atlas Tower*.

### Działalność hotelarska

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2019 r. w mln EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2018 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2019/2018 w mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2019/2018 w mln EUR
Przychody	14,7	14,8	(0,1)	-	(0,1)
Koszty operacyjne	(9,3)	(9,2)	(0,1)	-	(0,1)
Zysk brutto ze sprzedaży	5,4	5,6	(0,2)	-	(0,2)
Koszty administracyjne	(2,0)	(2,3)	0,3	-	0,3
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	3,4	3,3	0,1	-	0,1

Działalność hotelarska przyniosła zadowalające wyniki, utrzymujące się na podobnym poziomie w okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2019 r. i 2018 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Zmiany wyceny nieruchomości

Według stanu na 30 września 2019 r. odnotowano wzrost wartości rynkowej portfela nieruchomości inwestycyjnych o 0,7 mln EUR, w porównaniu ze wzrostem o 2,5 mln EUR rok wcześniej. Zmiana ta związana była ze zmianą wartości obiektu *Atlas Tower* (poprzednio *Millenium Plaza*).

## Kursy walut obcych

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

Na skutek zmian wartości walut funkcjonalnych, w okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2019 r. Grupa odnotowała stratę z tytułu różnic kursowych wykazaną w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w kwocie 1,0 mln EUR (pierwsze dziewięć miesięcy 2018 r.: strata w wysokości 1,0 mln EUR) oraz w innych całkowitych dochodach w kwocie 1,4 mln EUR (pierwsze dziewięć miesięcy 2018 r.: strata w wysokości 2,3 mln EUR). Straty wynikały głównie z niezrealizowanych różnic kursowych z tytułu zobowiązań (kredytów bankowych, pożyczek wewnątrzgrupowych) zaciągniętych w euro przez polskie, rumuńskie i węgierskie jednostki zależne. W okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2019 r. i 2018 r. straty z tytułu różnic kursowych wynikały głównie z osłabienia złotego, leja i forinta względem euro.

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

	Polski złoty	Węgierski forint	Rumuński lej	Bułgarska lewa
<b>Kurs na koniec okresu</b>				
30 września 2019 r.	4,3736	334,77	4,7511	1,9558
31 grudnia 2018 r.	4,3000	321,51	4,6639	1,9558
Zmiana w %	2%	4%	2%	0%
30 września 2018 r.	4,2714	323,78	4,6637	1,9558
31 grudnia 2017 r.	4,1709	310,14	4,6597	1,9558
Zmiana w %	2%	4%	0%	0%
<b>Kurs średni</b>				
Za trzeci kwartał 2019 r.	4,3019	323,22	4,7376	1,9558
Za trzeci kwartał 2018 r.	4,2497	317,54	4,6466	1,9558
Zmiana w %	1%	2%	2%	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 – są klasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne, których zmiany wyceny odnoszone są na rachunek zysków i strat;
- Rzeczowe aktywa trwale obsługiwane przez Grupę w celu generowania przychodów, np. hotel *Hilton* lub nieruchomości gruntowe pod zabudowę aktywami generującymi dochód są ujmowane jako rzeczowe aktywa trwale – zmiany wyceny ujmowane są bezpośrednio w kapitale rezerwowym po odliczeniu odroczonego podatku dochodowego; oraz
- Nieruchomości deweloperskie, w tym grunty, na których powstaną nieruchomości przeznaczone na sprzedaż – ujmowane są jako zapasy, a wzrost ich wartości nie jest rozpoznawany w sprawozdaniu finansowym, chyba że stanowi odwrócenie wcześniej rozpoznanego spadku wartości poniżej ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Wysokość wynagrodzenia za zarządzanie oraz wynagrodzenia za wyniki dla Zarządzającego Nieruchomościami ustalana jest na podstawie skorygowanej wartości aktywów netto. Łączne wynagrodzenie pobrane przez AMC za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 r. wyniosło 1,8 mln EUR (pierwsze dziewięć miesięcy 2018 r.: 1,7 mln EUR) (szczegółowe informacje przedstawiono w nocie 16).

# ATLAS ESTATES LIMITED

## **Bieżąca działalność**

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 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, zwiększanie poziomu wykorzystania lokali w odniesieniu do aktywów generujących dochód, a także przebudowa kluczowych aktywów w celu pozyskania nowych najemców.

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

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

Atlas stale doskonali procedury kontroli wewnętrznej i sprawozdawczości oraz systemy informatyczne, aby zapewnić terminowe generowanie odpowiednich informacji zarządczych na potrzeby bieżącej oceny wyników Grupy. Grupa posiada system sprawozdawczości finansowej, który określa niezbędne zasady raportowania oraz umożliwia zarządzanie finansami i kontrolę wewnętrzną.

### *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.

Grupa osiąga stale przychody z działalności prowadzonej na rynku polskim i rumuńskim. 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 Węgier, 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.

### *Finansowanie i płynność*

Institucje finansujące w krajach regionu Europy Środkowo-Wschodniej stosują surowe wymogi wobec kredytobiorców, których wynikiem są bardziej restrykcyjne zobowiązania umowne (np. niższy poziom wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczenia), dążenie do uzyskania wyższych marż bankowych, czy zwiększenie poziomu wymaganej przedsprzedaży w ramach inwestycji deweloperskich. Kierownictwo Spółki uważa, że problem pozyskiwania finansowania stanowi potencjalny czynnik ryzyka w bieżącej działalności Spółki, w związku z czym 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 wykorzystywała instrumenty dłużne, które będzie starała się pozyskiwać w odpowiednim czasie i wóczas, 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.

## **ATLAS ESTATES LIMITED**

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

### **Wnioski**

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

### **Ziv Zviel**

#### **Dyrektor Generalny**

Atlas Management Company Limited

26 listopada 2019 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Najważniejsze informacje dotyczące portfela nieruchomości

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
<b>Polska</b>		
Hotel <i>Hilton</i>	Pierwszy w Polsce hotel sieci <i>Hilton</i> – czterogwiazdkowy hotel oferujący 314 luksusowych pokoi, obszerną infrastrukturę konferencyjną, klub fitness i spa Holmes Place Premium, jak również kasyno oraz sklepy. Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
<i>Atlas Estates Tower</i>	Nieruchomość gruntowa sąsiadująca z hotelem <i>Hilton</i> w Warszawie. Nieruchomość gruntowa, w odniesieniu do której uzyskano decyzję o warunkach zabudowy przewidującą budowę maksymalnie 42-kondygnacyjnego budynku biurowego/mieszaniowego. Nieruchomość ta w październiku 2019 r. została sprzedana ( informacje na ten temat przedstawiono w nocie 12).	100%
<i>Galeria Platinum Towers</i>	Powierzchnia komercyjna na poziomie parteru i pierwszego piętra <i>Platinum Towers</i> , obejmująca galerię handlową o powierzchni 1904 m <sup>2</sup> oraz 208 miejsc parkingowych, praktycznie w całości wynajęta najemcom.	100%
<i>Apartamenty Nakielska</i>	Budowa nieruchomości mieszkaniowych w warszawskiej dzielnicy Wola. Nieruchomość ta została sprzedana w dniu 13 maja 2019 r. Informacje na ten temat przedstawiono w nocie 10.	100%
Apartamenty przy Krasieńskiego	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. Na dzień 30 września 2019 r. wszystkie apartamenty zostały sprzedane, a lokale handlowo-usługowe zostały sprzedane lub zostały na nie zawarte przedwstępne umowy sprzedaży.  W ramach drugiego etapu tego udanego projektu wybudowano 123 apartamenty oraz parking i lokale handlowo-usługowe. Budowa rozpoczęła się w listopadzie 2015 r. i została ukończona w sierpniu 2017 r. Na dzień 30 września 2019 r. apartamenty i lokale handlowo-usługowe zostały sprzedane lub zostały na nie zawarte przedwstępne umowy sprzedaży.	100%
<i>Atlas Tower</i>	39 138 m <sup>2</sup> powierzchni biurowej i handlowej w biznesowym centrum Warszawy.	100%
<i>Capital Art Apartments</i>	Projekt <i>Capital Art Apartments</i> stanowi kolejną inwestycję w Warszawie, w pobliżu centrum miasta. Rozplanowane na cztery etapy przedsięwzięcie obejmuje 784 apartamenty oraz parking i inne udogodnienia, w tym lokale handlowo-usługowe. Na dzień 30 września 2019 r. wszystkie apartamenty znalazły nabywców w ramach sprzedaży lub przedsprzedaży, a do sprzedaży pozostawały dostępne cztery lokale handlowo-usługowe.	100%
<b>Węgry</b>		
<i>Ikarus Business Park</i>	Działka o powierzchni 283 000 m <sup>2</sup> , na której wybudowano obiekty przeznaczone do celów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej o powierzchni 110 000 m <sup>2</sup> . 70 000 m <sup>2</sup> powierzchni jest aktualnie dostępne pod wynajem. Nieruchomość zlokalizowana w podmiejskiej dzielnicy XVI Budapesztu. W lutym 2019 r. rozpoczął się proces likwidacji tej jednostki (więcej informacji w nocie 19) i nastąpiło jej wyłączenie z konsolidacji w śródrocznej skróconej informacji finansowej za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 r.	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%



## ATLAS ESTATES LIMITED

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%

### **Bułgaria**

<i>Atlas House</i>	Budynek biurowy zlokalizowany w centrum Sofii, 3 472 m <sup>2</sup> powierzchni pod wynajem.	100%
--------------------	--	------

# ATLAS ESTATES LIMITED

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

Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2019 r.

	Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Nota
Przychody	30 944	7 462	36 714	7 872	3
Koszty operacyjne	(18 628)	(4 043)	(23 622)	(4 907)	4.1
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>12 316</b>	<b>3 419</b>	<b>13 092</b>	<b>2 965</b>	
<i>Wynagrodzenie zarządzającego nieruchomościami</i>	(1 825)	(606)	(1 658)	(548)	
<i>Koszty administracyjne centralne</i>	(372)	(101)	(362)	(113)	
<i>Koszty związane z nieruchomościami</i>	(2 924)	(757)	(3 226)	(1 106)	
Koszty administracyjne	(5 121)	(1 464)	(5 246)	(1 767)	4.2
Pozostałe przychody operacyjne	75	5	59	29	
Pozostałe koszty operacyjne	(182)	(21)	(104)	(61)	
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	668	-	2476	-	
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>7 756</b>	<b>1 939</b>	<b>10 277</b>	<b>1 166</b>	
Przychody finansowe	249	23	101	42	4.3
Koszty finansowe	(3 973)	(1 330)	(2 757)	(765)	4.3
Pozostałe (straty)/zyski – różnice kursowe	(1 043)	(740)	(1 055)	812	4.3
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	(24)	(26)	(108)	14	
<b>Zysk/(strata) brutto</b>	<b>2 965</b>	<b>(134)</b>	<b>6 458</b>	<b>1 269</b>	
Obciążenie podatkowe	(640)	295	(1 349)	(41)	5
<b>Zysk za okres</b>	<b>2 325</b>	<b>161</b>	<b>5 109</b>	<b>1 228</b>	
<b>Przypisany:</b>					
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	2 325	161	5 109	1 228	
Udziałom niekontrolującym	-	-	-	-	
	<b>2 325</b>	<b>161</b>	<b>5 109</b>	<b>1 228</b>	
Podstawowy zysk na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	5,0	0,3	10,9	2,6	7
Rozwodniony zysk na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	5,0	0,3	10,9	2,6	7

Wszystkie kwoty dotyczą działalności kontynuowanej.

Noty zamieszczone na str. 25–52 stanowią część skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

# ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA  
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW  
Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2019 r.

	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
<b>ZYSK ZA OKRES</b>	<b>2 325</b>	<b>161</b>	<b>5 109</b>	<b>1 228</b>
<b>Inne całkowite dochody:</b>				
<i>Pozycje, które nie będą przeklasyfikowane do wyniku finansowego</i>				
Aktualizacja wartości budynków	6 563	(188)	4 921	-
Podatek odroczony z tytułu aktualizacji wyceny	(1 256)	36	(851)	84
Ogółem	5 307	(152)	4 070	84
<i>Pozycje, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku finansowego</i>		-		
Korekty kursowe	(1 434)	(2 931)	(2 259)	2 103
Podatek odroczony z tytułu korekt kursowych	163	241	252	(153)
Ogółem	(1 271)	(2 690)	(2 007)	1950
<b>Inne całkowite dochody za okres (po opodatkowaniu)</b>	<b>4 036</b>	<b>(2 842)</b>	<b>2 063</b>	<b>2 034</b>
<b>CAŁKOWITE DOCHODY OGÓŁEM ZA OKRES</b>	<b>6 361</b>	<b>(2 681)</b>	<b>7 172</b>	<b>3 262</b>
<b>Całkowite dochody ogółem przypisane:</b>				
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	6 361	(2 681)	7 172	3 262
Udziałom niekontrolującym	-	-	-	-
	<b>6 361</b>	<b>(2 681)</b>	<b>7 172</b>	<b>3 262</b>

Noty zamieszczone na str. 25–52 stanowią część skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ Na dzień 30 września 2019 r.

	30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Nota
<b>AKTYWA</b>					
<b>Aktywa trwałe</b>					
Wartości niematerialne i prawne	19	20	25	32	
Prawo do użytkowania aktywów stanowiących przedmiot leasingu	14 474	14 937	6 893	10 749	
Rzeczowe aktywa trwałe	79 549	82 174	75 795	78 843	8
Nieruchomości inwestycyjne	81 156	82 655	91 625	93 720	9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 272	10 235	8 798	10 783	
	<b>185 470</b>	<b>190 021</b>	<b>183 136</b>	<b>194 127</b>	
<b>Aktywa obrotowe</b>					
Zapasy	2 566	2 974	8 958	9 304	10
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 379	3 280	3 088	3 611	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	28 010	27 322	24 443	17 773	11
	33 955	33 576	36 489	30 688	
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	7 765	7 937	5 054	-	12
	<b>41 720</b>	<b>41 513</b>	<b>41 543</b>	<b>30 688</b>	
<b>AKTYWA OGÓLEM</b>	<b>227 190</b>	<b>231 534</b>	<b>224 679</b>	<b>224 815</b>	
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>					
Pozostałe zobowiązania	(18 005)	(18 349)	(3 224)	(3 703)	13
Kredyty bankowe	(71 289)	(72 782)	(73 965)	(78 175)	14
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(13 555)	(14 043)	(11 348)	(12 759)	
	<b>(102 849)</b>	<b>(105 174)</b>	<b>(88 537)</b>	<b>(94 637)</b>	
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(19 421)	(19 082)	(27 922)	(21 945)	13
Kredyty bankowe	(2 835)	(2 824)	(15 058)	(15 416)	14
Pochodne instrumenty finansowe	(2 592)	(2 254)	(1 359)	(581)	15
	(24 848)	(24 160)	(44 339)	(37 942)	
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	(1 329)	(1 355)	-	-	12
	<b>(26 177)</b>	<b>(25 515)</b>	<b>(44 339)</b>	<b>(37 942)</b>	
<b>ZOBOWIĄZANIA OGÓLEM</b>	<b>(129 026)</b>	<b>(130 689)</b>	<b>(132 876)</b>	<b>(132 579)</b>	
<b>AKTYWA NETTO</b>	<b>98 164</b>	<b>100 845</b>	<b>91 803</b>	<b>92 236</b>	

Noty zamieszczone na str. 25 - 52 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ Na dzień 30 września 2019 r.

	30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>				
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	6 268	6 268
Kapitał z aktualizacji wyceny	28 146	28 298	22 839	23 515
Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji	194 817	194 817	194 817	194 817
Kapitał rezerwowy z przeliczenia	(11 315)	(8 625)	(10 044)	(9 591)
Niepokryta strata	(119 752)	(119 913)	(122 077)	(122 773)
<b>Wyemitowany kapitał zakładowy i kapitał rezerwowy przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej – kapitał własny ogółem</b>	<b>98 164</b>	<b>100 845</b>	<b>91 803</b>	<b>92 236</b>
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję	2,1 EUR	2,2 EUR	2,0 EUR	2,0 EUR

Noty zamieszczone na str. 25–52 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej. Skrócona skonsolidowana informacja finansowa zamieszczona na str. 18–52 została zatwierdzona przez Radę Dyrektorów 26 listopada 2019 r. i podpisana w jej imieniu przez:

**Mark Chasey**  
Przewodniczący Rady Dyrektorów

**Andrew Fox**  
Członek Rady Dyrektorów

**Guy Indig**  
Członek Rady Dyrektorów

26 listopada 2019 r.

## ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA  
SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM  
Za dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2019 r.

	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Kapitał z aktualizacji wyceny w tys. EUR	Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji w tys. EUR	Kapitał rezerwowy z przeliczenia w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Kapitał własny ogółem w tys. EUR
<b><i>Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2019 r.</i></b>						
Na dzień 1 stycznia 2019 r.	6 268	22 839	194 817	(10 044)	(122 077)	91 803
Zysk za okres	-	-	-	-	2 325	2 325
Inne całkowite dochody za okres	-	5 307	-	(1 271)	-	4 036
<b>Na dzień 30 września 2019 r.</b>	<b>6 268</b>	<b>28 146</b>	<b>194 817</b>	<b>(11 315)</b>	<b>(119 752)</b>	<b>98 164</b>
<b><i>Trzy miesiące zakończone 30 września 2019 r.</i></b>						
Na dzień 30 czerwca 2019 r.	6 268	28 298	194 817	(8 625)	(119 913)	100 845
Zysk za okres	-	-	-	-	161	161
Inne całkowite dochody za okres	-	(152)	-	(2 690)	-	(2 842)
<b>Na dzień 30 września 2019 r.</b>	<b>6 268</b>	<b>28 146</b>	<b>194 817</b>	<b>(11 315)</b>	<b>(119 752)</b>	<b>98 164</b>
<b><i>Rok zakończony 31 grudnia 2018 r.</i></b>						
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	6 268	19 445	194 817	(7 584)	(127 882)	85 064
Zysk za okres	-	-	-	-	5 805	5 805
Pozostała całkowita strata za rok	-	3394	-	(2 460)	-	934
<b>Na dzień 31 grudnia 2018 r.</b>	<b>6 268</b>	<b>22 839</b>	<b>194 817</b>	<b>(10 044)</b>	<b>(122 077)</b>	<b>91 803</b>
<b><i>Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2018 r.</i></b>						
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	6 268	19 445	194 817	(7 584)	(127 882)	85 064
Zysk za okres	-	-	-	-	5 109	5 109
Inne całkowite dochody za okres	-	4070	-	(2 007)	-	2 063
<b>Na dzień 30 września 2018 r.</b>	<b>6 268</b>	<b>23 515</b>	<b>194 817</b>	<b>(9 591)</b>	<b>(122 773)</b>	<b>92 236</b>

Noty zamieszczone na str. 25-52 stanowią część skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2019 r.

	Nota	Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
<b>Zysk za okres</b>		<b>2325</b>	<b>161</b>	<b>5109</b>	<b>1228</b>
<b>Korekty:</b>					
Różnice kursowe		743	1 221	1 553	(1 261)
Koszty finansowe		3 198	1069	2 321	629
Przychody finansowe		(48)	(13)	(84)	(63)
Obciążenie podatkowe/(korzyść podatkowa)	5	640	(295)	1 349	41
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności		24	26	108	(14)
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	8	1 741	578	1 849	664
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych		196	63	127	45
(Zwiększenie)/zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	9	(668)	-	(2 476)	-
		<b>8 151</b>	<b>2 810</b>	<b>9 856</b>	<b>1 269</b>
<b>Zmiana stanu kapitału obrotowego</b>					
Zmniejszenie stanu zapasów		6 392	408	10 321	321
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(443)	(93)	(243)	279
(Zmniejszenie)/zwiększenie stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		(1 727)	447	(10 268)	735
Różnice kursowe z przeliczenia kapitału obrotowego		398	(100)	(422)	158
		<b>4 620</b>	<b>662</b>	<b>(612)</b>	<b>1 493</b>
<b>Wpływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		<b>12 771</b>	<b>3 472</b>	<b>9 244</b>	<b>2 762</b>
Podatek zapłacony		(1471)	(154)	(1 497)	(374)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>11 300</b>	<b>3 318</b>	<b>7 747</b>	<b>2 388</b>
<b>Działalność inwestycyjna</b>					
Odsetki otrzymane		48	13	40	19
Realizacje nieruchomości inwestycyjnych	9	(1 125)	(550)	(1 271)	(265)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	8, 12	(1 692)	(113)	(355)	(268)
Splata pożyczek przez wspólne przedsięwzięcia wykazywane metodą praw własności		-	-	75	-
Aktywa i pasywa jednostki zależnej wyłączonej z konsolidacji, pomniejszone o zbyte środki pieniężne	19	(596)	21	-	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(3 365)</b>	<b>(629)</b>	<b>(1 511)</b>	<b>(514)</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2019 r.

	Nota	Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
<b>Działalność finansowa</b>					
Pożyczka od akcjonariusza większościowego (spłata)	16d	-	-	(1 950)	-
Odsetki zapłacone	4.3	(1 883)	(644)	(2 259)	(747)
Zaciągnięte nowe kredyty bankowe	14	-	-	3 500	-
Spłata kredytów bankowych	14	(2 039)	(624)	(2 624)	(724)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(3 922)</b>	<b>(1 268)</b>	<b>(3 333)</b>	<b>(1 471)</b>
<b>Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu</b>					
		<b>4 013</b>	<b>1421</b>	<b>2 903</b>	<b>403</b>
Wpływ różnic kursowych		(446)	(733)	(136)	514
<b>Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu</b>					
		<b>3 567</b>	<b>688</b>	<b>2 767</b>	<b>917</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>					
		<b>24 443</b>	<b>27 322</b>	<b>15 006</b>	<b>16 856</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>					
	11	<b>28 010</b>	<b>28 010</b>	<b>17 773</b>	<b>17 773</b>

Noty zamieszczone na str. 25–52 stanowią część skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.



# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

### 1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres trzech i dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 r. sporządzono zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” („MSR 34”). Informację finansową sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności oraz zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z uwzględnieniem przeszacowania (metodą zamortyzowanego kosztu) wartości gruntów, budynków i nieruchomości inwestycyjnych, oraz aktywów i zobowiązań finansowych. Skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, ani też jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów, jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej, jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym i jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych nie były badane. Niniejszą niebadaną śródroczną skróconą skonsolidowaną informację finansową należy analizować łącznie ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wraz z notami objaśniającymi za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. Wyniki finansowe za pierwsze dziewięć miesięcy mogą nie być reprezentatywne dla wyników za pełny rok obrotowy.

Jak wskazano powyżej w „Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów” oraz w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami”, otoczenie gospodarcze nadal stawia przed Grupą i jej kierownictwem szereg wyzwań. Niemniej jednak za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 r. Grupa wykazała zysk w wysokości 2,3 mln EUR (w porównaniu z zyskiem w wysokości 5,1 mln EUR w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 r.).

Na dzień 30 września 2019 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 172 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 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 śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej za okresy trzech i dziewięciu miesięcy zakończone 30 września 2019 r. można przyjąć założenie kontynuacji działalności, Rada Dyrektorów uwzględniła fakt bieżącego zarządzania kapitałem obrotowym i zwróciła uwagę na następujące kwestie:

- Aktywa i zobowiązania przeznaczone do sprzedaży ujęte w ramach aktywów obrotowych i zobowiązań krótkoterminowych (zaklasyfikowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży oraz zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży, wykazane w nocie 12) według kosztu wytworzenia netto w wysokości 6,4 mln EUR zostały sprzedane w październiku 2019 r. za cenę 148 mln PLN, tj. 33,8 mln EUR;
- W zobowiązaniach z tytułu dostaw i usług Grupa wykazuje wynagrodzenie za wyniki płatne na rzecz Zarządzającego Nieruchomościami (więcej informacji w nocie 13). Warunki wypłaty tego wynagrodzenia stanowią przedmiot konsultacji między stronami, a jego faktyczna zapłata będzie uzależniona od przepływów pieniężnych w Grupie.

Rada Dyrektorów ma świadomość, że zarządzanie płynnością Grupy było i pozostaje jednym z kluczowych priorytetów, niemniej jednak należy podkreślić, że dotychczas Spółka z powodzeniem zarządzała swoją sytuacją pieniężną i nadal będzie to czynić w sposób rozważny.

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

sprawozdanie finansowe za okres trzech i dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

### 2. Opis stosowanych zasad rachunkowości

Zastosowane zasady rachunkowości oraz metody wycień są spójne z przyjętymi do sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. oraz tymi, które mają być zastosowane w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2019 r., z wyjątkiem zastosowania standardu MSSF 16 omówionego poniżej.

#### *Wdrożenie MSSF 16*

Standard MSSF 16 wprowadza jednolity model rachunkowości leasingobiorcy i wymaga, aby leasingobiorca ujmował aktywa i zobowiązania wynikające z każdego leasingu z okresem przekraczającym 12 miesięcy, chyba że bazowy składnik aktywów ma niską wartość. Na podstawie oceny wpływu wdrożenia MSSF 16 na stosowane przez Grupę zasady rachunkowości Grupa stwierdziła, że jedynymi umowami, do których zastosowanie ma nowa metoda ujmowania, są prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.

#### *Sposób wyceny i prezentacji leasingu w sprawozdaniu finansowym Grupy*

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 ujmuje 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 jest ujmowany przez Grupę w kwocie równej zobowiązaniu z tytułu leasingu. Metoda ta nie skutkowałą 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 zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży.

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

*Składnik aktywów* – został ujęty w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Prawo do użytkowania aktywów stanowiących przedmiot leasingu”.

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

*Koszty* – Grupa amortyzuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania 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”.

*Koszty* – Grupa amortyzuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania 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 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”.

*Koszty* – Grupa ustala wartość godziwą składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania na każdy dzień bilansowy i ujmuje koszty finansowe w celu odzwierciedlenia kosztów odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu.

Wpływ wdrożenia MSSF 16 na skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje wzrost sumy aktywów o 44 507 tys. PLN (równowartość 10,5 mln EUR) oraz wzrost sumy zobowiązań o tę samą kwotę na dzień 1 stycznia 2019 r., zgodnie z poniższą tabelą:

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

	31 grudnia 2018 r. (badane) w tys. EUR	Korekta z tytułu MSSF 16 (niebadane) w tys. EUR	1 stycznia 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
Prawo do użytkowania aktywów stanowiących przedmiot leasingu	6 893	8 063	14 956
Nieruchomości inwestycyjne	91 625	1 021	92 646
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	5 054	1 382	6 436
<i>Aktywa ogółem</i>		10 466	
Inne zobowiązania długoterminowe (zobowiązanie z tytułu leasingu związane z prawem użytkowania wieczystego gruntów)		(9 084)	(9 084)
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży (zobowiązanie z tytułu leasingu związane z prawem użytkowania wieczystego gruntów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży)		(1 382)	(1 382)
<i>Zobowiązania ogółem</i>		(10 466)	

Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązań z tytułu leasingu w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 r.:

	1 stycznia 2019 r. w tys. EUR	Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych w tys. EUR	Korekta wartości godziwej w tys. EUR	Różnice kursowe w tys. EUR	30 września 2019 r. w tys. EUR
Prawo do użytkowania aktywów stanowiących przedmiot leasingu	6 893	(74)	-	(224)	7 765
Nieruchomości inwestycyjne	1 021	-	(1)	(27)	993
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	1 382	(13)	-	(38)	1 331

  

	1 stycznia 2019 r. w tys. EUR	Koszty finansowe w tys. EUR	Płatność w tys. EUR	Różnice kursowe w tys. EUR	30 września 2019 r. w tys. EUR
Inne zobowiązania długoterminowe (zobowiązanie z tytułu leasingu związane z prawem użytkowania wieczystego gruntów)	(9 084)	(232)	328	251	(8 737)
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży (zobowiązanie z tytułu leasingu związane z prawem użytkowania wieczystego gruntów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży)	(1 382)	(35)	50	38	(1 329)

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

### 3. Informacje dotyczące segmentów

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

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2019 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Przychody	6 797	9 410	14 709	28	30 944
Koszty operacyjne	(2 899)	(6 426)	(9 303)	-	(18 628)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>3 898</b>	<b>2 984</b>	<b>5 406</b>	<b>28</b>	<b>12 316</b>
Koszty administracyjne	(324)	(219)	(1 998)	(2 580)	(5 121)
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne</b>	<b>3 574</b>	<b>2 765</b>	<b>3 408</b>	<b>(2 552)</b>	<b>7 195</b>
Pozostałe przychody operacyjne	40	15	20	-	75
Pozostałe koszty operacyjne	(55)	(10)	(82)	(35)	(182)
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	668	-	-	-	668
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>4 227</b>	<b>2 770</b>	<b>3 346</b>	<b>(2 587)</b>	<b>7 756</b>
Przychody finansowe	29	199	18	3	249
Koszty finansowe	(1 043)	(39)	(2 843)	(48)	(3 973)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	(982)	18	(112)	33	(1 043)
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	(24)	-	-	(24)
<b>Wynik brutto segmentu</b>	<b>2 231</b>	<b>2 924</b>	<b>409</b>	<b>(2 599)</b>	<b>2 965</b>
Podatek dochodowy	235	(465)	(391)	(19)	(640)
<b>Zysk netto przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej</b>					<b>2 325</b>
Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2019 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Aktywa segmentu sprawozdawczego</b>	94 067	13 840	108 138	-	216 045
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	11 145	11 145
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>94 067</b>	<b>13 840</b>	<b>108 138</b>	<b>11 145</b>	<b>227 190</b>
<b>Zobowiązania segmentu sprawozdawczego</b>	(37 245)	(5 925)	(69 775)	-	(112 945)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(16 081)	(16 081)
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>(37 245)</b>	<b>(5 925)</b>	<b>(69 775)</b>	<b>(16 081)</b>	<b>(129 026)</b>
Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2019 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Inne pozycje dotyczące segmentu</b>					
Nakłady inwestycyjne	1 125	1 500	192	-	2 817
Amortyzacja rzecz. Akty. trwałych	-	-	1 725	16	1 741
Amortyzacja wartości niematerialnych	-	46	144	6	196

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Trzy miesiące zakończone 30 września 2019 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Przychody	2 143	771	4 545	3	7 462
Koszty operacyjne	(711)	(289)	(3 043)	-	(4 043)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>1 432</b>	<b>482</b>	<b>1502</b>	<b>3</b>	<b>3 419</b>
Koszty administracyjne	107	(24)	(693)	(854)	(1 464)
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne</b>	<b>1 539</b>	<b>458</b>	<b>809</b>	<b>(851)</b>	<b>1 955</b>
Pozostałe przychody operacyjne	-	5	-	-	5
Pozostałe koszty operacyjne	-	(1)	(2)	(18)	(21)
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>1 539</b>	<b>462</b>	<b>807</b>	<b>(869)</b>	<b>1 939</b>
Przychody finansowe	5	8	9	1	23
Koszty finansowe	(312)	(12)	(982)	(24)	(1 330)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	(894)	81	(64)	137	(740)
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	(26)	-	-	(26)
<b>Wynik brutto segmentu</b>	<b>338</b>	<b>513</b>	<b>(230)</b>	<b>(755)</b>	<b>(134)</b>
(Obciążenie podatkowe)/korzyść podatkowa	122	204	16	(47)	295
<b>Zysk netto przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej</b>					<b>161</b>

Trzy miesiące zakończone 30 września 2019 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Aktywa segmentu sprawozdawczego</b>	94 067	13 840	108 138	-	216 045
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	11 145	11 145
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>94 067</b>	<b>13 840</b>	<b>108 138</b>	<b>11 145</b>	<b>227 190</b>
<b>Zobowiązania segmentu sprawozdawczego</b>	(37 245)	(5925)	(69 775)	-	(112 945)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(16 081)	(16 081)
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>(37 245)</b>	<b>(5925)</b>	<b>(69 775)</b>	<b>(16 081))</b>	<b>(129 026)</b>

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Poniższe tabele zawierają dane dla poszczególnych segmentów działalności za okresy trzech i dziewięciu miesięcy zakończone 30 września 2018 r.

<b>Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2018 r.</b>	<b>Wynajem nieruchomości w tys. EUR</b>	<b>Spółka deweloperska nieruchomości w tys. EUR</b>	<b>Działalność hotelarska w tys. EUR</b>	<b>Pozostałe w tys. EUR</b>	<b>Ogółem w tys. EUR</b>
Przychody	7 516	14 353	14 814	31	36 714
Koszty operacyjne	(4 035)	(10 389)	(9 198)	-	(23 622)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>3 481</b>	<b>3 964</b>	<b>5 616</b>	<b>31</b>	<b>13 092</b>
Koszty administracyjne	(506)	(240)	(2 279)	(2 221)	(5 246)
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne</b>	<b>2 975</b>	<b>3 724</b>	<b>3 337</b>	<b>(2 190)</b>	<b>7 846</b>
Pozostałe przychody operacyjne	4	48	2	5	59
Pozostałe koszty operacyjne	(19)	(11)	(74)	-	(104)
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	2 476	-	-	-	2 476
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>5 436</b>	<b>3 761</b>	<b>3 265</b>	<b>(2 185)</b>	<b>10 277</b>
Przychody finansowe	53	16	28	4	101
Koszty finansowe	(992)	(171)	(1 590)	(4)	(2 757)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	(926)	68	(90)	(107)	(1 055)
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	(108)	-	-	(108)
<b>Wynik brutto segmentu</b>	<b>3 571</b>	<b>3 566</b>	<b>1 613</b>	<b>(2 292)</b>	<b>6 458</b>
(Obciążenie podatkowe)/korzyść podatkowa	(278)	(671)	(404)	4	(1 349)
<b>Zysk netto przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej</b>					<b>5 109</b>

<b>Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2018 r.</b>	<b>Wynajem nieruchomości w tys. EUR</b>	<b>Spółka deweloperska nieruchomości w tys. EUR</b>	<b>Działalność hotelarska w tys. EUR</b>	<b>Pozostałe w tys. EUR</b>	<b>Ogółem w tys. EUR</b>
<b>Aktywa segmentu sprawozdawczego</b>	<b>107 244</b>	<b>17 671</b>	<b>99 210</b>	<b>-</b>	<b>224 125</b>
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	690	690
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>107 244</b>	<b>17 671</b>	<b>99 210</b>	<b>690</b>	<b>224 815</b>
<b>Zobowiązania segmentu sprawozdawczego</b>	<b>(60 460)</b>	<b>(1 742)</b>	<b>(60 238)</b>	<b>-</b>	<b>(122 440)</b>
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(10 139)	(10 139)
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>(60 460)</b>	<b>(1 742)</b>	<b>(60 238)</b>	<b>(10 139)</b>	<b>(132 579)</b>

<b>Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2018 r.</b>	<b>Wynajem nieruchomości w tys. EUR</b>	<b>Spółka deweloperska nieruchomości w tys. EUR</b>	<b>Działalność hotelarska w tys. EUR</b>	<b>Pozostałe w tys. EUR</b>	<b>Ogółem w tys. EUR</b>
<b>Inne pozycje dotyczące segmentu</b>					
Nakłady inwestycyjne	1 271	69	282	4	1 626
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	28	-	1 821	-	1 849
Amortyzacja wartości niematerialnych	-	33	90	4	127

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Trzy miesiące zakończone 30 września 2018 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Spółka deweloperska nieruchomości w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Przychody	2 481	699	4 681	11	7 872
Koszty operacyjne	(1 395)	(483)	(3 029)	-	(4 907)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>1 086</b>	<b>216</b>	<b>1 652</b>	<b>11</b>	<b>2 965</b>
Koszty administracyjne	(187)	(70)	(761)	(749)	(1 767)
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne</b>	<b>899</b>	<b>146</b>	<b>891</b>	<b>(738)</b>	<b>1 198</b>
Pozostałe przychody operacyjne	-	28	(4)	5	29
Pozostałe koszty operacyjne	(14)	4	(51)	-	(61)
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>885</b>	<b>178</b>	<b>836</b>	<b>(733)</b>	<b>1 166</b>
Przychody finansowe	34	-	6	2	42
Koszty finansowe	(225)	(169)	(370)	(1)	(765)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	811	(72)	15	58	812
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	14	-	-	14
<b>Wynik brutto segmentu</b>	<b>1 505</b>	<b>(49)</b>	<b>487</b>	<b>(674)</b>	<b>1 269</b>
(Obciążenie podatkowe)/korzyść podatkowa	44	(62)	(24)	1	(41)
<b>Zysk netto przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej</b>					<b>1 228</b>

Trzy miesiące zakończone 30 września 2018 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Spółka deweloperska nieruchomości w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Aktywa segmentu sprawozdawczego</b>	107 244	17 671	99 210	-	224 125
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	690	690
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>107 244</b>	<b>17 671</b>	<b>99 210</b>	<b>690</b>	<b>224 815</b>
<b>Zobowiązania segmentu sprawozdawczego</b>	(60 460)	(1 742)	(60 238)	-	(122 440)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(10 139)	(10 139)
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>(60 460)</b>	<b>(1 742)</b>	<b>(60 238)</b>	<b>(10 139)</b>	<b>(132 579)</b>

Trzy miesiące zakończone 30 września 2018 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Spółka deweloperska nieruchomości w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Inne pozycje dotyczące segmentu</b>					
Nakłady inwestycyjne	265	14	254	-	533
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	15	-	649	-	664
Amortyzacja wartości niematerialnych	-	10	32	3	45

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Pomiędzy segmentami miały miejsce transakcje sprzedaży uznane za nieistotne.

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

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

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

### Analiza regionalna

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

### 4. Analiza kosztów

#### 4.1 Koszty operacyjne

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończonych 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończonych 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Koszty sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych	(6 353)	(266)	(10 192)	(438)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(6 020)	(1 850)	(7 123)	(2 471)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(1 173)	(363)	(1 255)	(341)
Koszty osobowe	(3 957)	(1 225)	(3 769)	(1 164)
Koszty sprzedaży i reklamy bezpośredniej	(693)	(196)	(753)	(266)
Amortyzacja	(432)	(143)	(530)	(227)
<b>Koszty operacyjne</b>	<b>(18 628)</b>	<b>(4 043)</b>	<b>(23 622)</b>	<b>(4 907)</b>

#### 4.2 Koszty administracyjne

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończonych 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończonych 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług podatkowych	(136)	(7)	(174)	(61)
Koszty wynagrodzeń za wyniki i za zarządzanie	(1 825)	(606)	(1 666)	(556)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(367)	(108)	(342)	(99)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(403)	(191)	(748)	(271)
Koszty osobowe	(768)	(198)	(737)	(236)
Amortyzacja	(1 505)	(498)	(1 446)	(482)
Inne koszty administracyjne	(117)	144	(133)	(62)
<b>Koszty administracyjne</b>	<b>(5 121)</b>	<b>(1 464)</b>	<b>(5 246)</b>	<b>(1 767)</b>



# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

### 4.3 Przychody finansowe i koszty finansowe – netto

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończonych 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończonych 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Zysk na instrumentach pochodnych na stopę procentową	-	-	44	44
Pozostałe	249	23	57	(2)
<b>Przychody finansowe – przychody odsetkowe</b>	<b>249</b>	<b>23</b>	<b>101</b>	<b>42</b>
Odsetki od kredytów bankowych	(1 883)	(644)	(2 259)	(746)
Strata na instrumentach pochodnych na stopę procentową	(1 233)	(338)	-	207
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(330)	(110)	(77)	(26)
Pozostałe koszty o podobnym charakterze	(527)	(238)	(421)	(200)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(3 973)</b>	<b>(1 330)</b>	<b>(2 757)</b>	<b>(765)</b>
<b>Koszty finansowe z wyłączeniem różnic kursowych – netto</b>	<b>(3 724)</b>	<b>(1 307)</b>	<b>(2 656)</b>	<b>(723)</b>
<b>Pozostałe (straty)/zyski – różnice kursowe</b>	<b>(1 043)</b>	<b>(740)</b>	<b>(1 055)</b>	<b>812</b>
<b>Przychody/(koszty) finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto</b>	<b>(4 767)</b>	<b>(2 047)</b>	<b>(3 711)</b>	<b>89</b>

### 5. Podatek

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończonych 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończonych 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Działalność kontynuowana				
Podatek bieżący	(529)	92	(1 171)	(70)
Odroczony podatek dochodowy	(111)	203	(178)	29
<b>(Obciążenie podatkowe)/korzyść podatkowa za rok</b>	<b>(640)</b>	<b>295</b>	<b>(1 349)</b>	<b>(41)</b>

### 6. Dywidendy

W okresach trzech i dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2019 r. nie została ogłoszona wypłata dywidendy, ani też dywidenda nie była wypłacana (w 2018 r. również nie wypłacano dywidendy).

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

### 7. Zysk na akcję

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

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

<b>Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2019 r.</b> <b>(niebadane)</b>	<b>Zysk</b> <b>w tys. EUR</b>	<b>Średnia ważona</b> <b>liczba akcji</b>	<b>Kwota na</b> <b>akcję</b> <b>w</b> <b>eurocentach</b>
<b>Podstawowy zysk na akcję</b>			
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	2 325	46 852 014	5,0
<b>Rozwodniony zysk na akcję</b>	<b>2 325</b>	<b>46 852 014</b>	<b>5,0</b>
Zysk skorygowany			
<b>Trzy miesiące zakończonych 30 września 2019 r.</b> <b>(niebadane)</b>	<b>Zysk</b> <b>w tys.</b> <b>EUR</b>	<b>Średnia ważona</b> <b>liczba akcji</b>	<b>Kwota na</b> <b>akcję</b> <b>w</b> <b>eurocentach</b>
<b>Podstawowy zysk na akcję</b>			
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	161	46 852 014	0,3
<b>Rozwodniony zysk na akcję</b>	<b>161</b>	<b>46 852 014</b>	<b>0,3</b>
Zysk skorygowany			
<b>Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2018 r.</b> <b>(niebadane)</b>	<b>Zysk</b> <b>w tys.</b> <b>EUR</b>	<b>Średnia ważona</b> <b>liczba akcji</b>	<b>Kwota na</b> <b>akcję</b> <b>w</b> <b>eurocentach</b>
<b>Podstawowy zysk na akcję</b>			
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	5 109	46 852 014	10,9
<b>Rozwodniony zysk na akcję</b>	<b>5 109</b>	<b>46 852 014</b>	<b>10,9</b>
Zysk skorygowany			
<b>Trzy miesiące zakończonych 30 września 2018 r.</b> <b>(niebadane)</b>	<b>Zysk</b> <b>w tys.</b> <b>EUR</b>	<b>Średnia ważona</b> <b>liczba akcji</b>	<b>Kwota na</b> <b>akcję</b> <b>w</b> <b>eurocentach</b>
<b>Podstawowy zysk na akcję</b>			
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	1 228	46 852 014	2,6
<b>Rozwodniony zysk na akcję</b>	<b>1 228</b>	<b>46 852 014</b>	<b>2,6</b>
Zysk skorygowany			

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

### 8. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki w tys. EUR	Urządzenia techniczne i maszyny w tys. EUR	Środki transportu w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub wyceny</b>				
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	78 925	12 270	63	91 258
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	393	80	-	473
Korekty kursowe	(2 641)	(353)	(1)	(2 995)
Aktualizacja wyceny	2 438	-	-	2 438
Przeniesienie do aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	-	(1 304)	-	(1 304)
<b>Na dzień 31 grudnia 2018 r.</b>	<b>79 115</b>	<b>10 693</b>	<b>62</b>	<b>89 870</b>
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	172	20	-	192
Aktualizacja wyceny	5 251	-	-	5 251
Korekty kursowe	(1 603)	(174)	-	(1 777)
<b>Na dzień 30 września 2019 r.</b>	<b>82 935</b>	<b>10 539</b>	<b>62</b>	<b>93 536</b>
<b>Umorzenie</b>				
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	(5 910)	(8 294)	(61)	(14 265)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 761)	(674)	(1)	(2 436)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	1 761	-	-	1 761
Korekty kursowe	625	239	1	865
<b>Na dzień 31 grudnia 2018 r.</b>	<b>(5 285)</b>	<b>(8 729)</b>	<b>(61)</b>	<b>(14 075)</b>
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 312)	(429)	-	(1 741)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	1 312	-	-	1 312
Korekty kursowe	369	148	-	517
<b>Na dzień 30 września 2019 r.</b>	<b>(4 916)</b>	<b>(9 010)</b>	<b>(61)</b>	<b>(13 987)</b>
				-
<b>Wartość księgowa netto na dzień 30 września 2019 r.</b>	<b>78 019</b>	<b>1 529</b>	<b>1</b>	<b>79 549</b>
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2018 r.	73 830	1 964	1	75 795
<b>Wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub wyceny</b>				
Na dzień 1 stycznia 2019 r.	79 115	10 693	62	89 870
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	78	12	-	90
Aktualizacja wyceny	5 875	-	-	5 875
Korekty kursowe	882	108	-	990
<b>Na dzień 30 czerwca 2019 r.</b>	<b>85 950</b>	<b>10 813</b>	<b>62</b>	<b>96 825</b>
<b>Umorzenie</b>				
Na dzień 1 stycznia 2019 r.	(5 285)	(8 729)	(61)	(14 075)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(876)	(287)	-	(1 163)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	876	-	-	876
Korekty kursowe	(199)	(90)	-	(289)
<b>Na dzień 30 czerwca 2019 r.</b>	<b>(5 484)</b>	<b>(9 106)</b>	<b>(61)</b>	<b>(14 651)</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30 czerwca 2019 r.</b>	<b>80 466</b>	<b>1 707</b>	<b>1</b>	<b>82 174</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

	Budynki	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
<b>Wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub wyceny</b>				
Na dzień 1 stycznia 2017 r.	73 957	11 575	61	85 593
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	343	33	-	376
Korekty kursowe	4 630	662	2	5 294
Zbycie	(5)	-	-	(5)
Aktualizacja wyceny	-	-	-	-
<b>Na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>78 925</b>	<b>12 270</b>	<b>63</b>	<b>91 258</b>
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	283	72	-	355
Korekty kursowe	(2 021)	(278)	(1)	(2 300)
Aktualizacja wyceny	3 595	-	-	3 595
<b>Na dzień 30 września 2018 r.</b>	<b>80 782</b>	<b>12 064</b>	<b>62</b>	<b>92 908</b>
<b>Umorzenie</b>				
Na dzień 1 stycznia 2017 r.	(4 962)	(7 272)	(58)	(12 292)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 757)	(612)	(1)	(2 370)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	1 738	-	-	1 738
Korekty kursowe	(934)	(410)	(2)	(1 346)
Zbycie	5	-	-	5
<b>Na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>(5 910)</b>	<b>(8 294)</b>	<b>(61)</b>	<b>(14 265)</b>
Odpisy amortyzacyjne za okres	(1 326)	(522)	(1)	(1 849)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	1 326	-	-	1 326
Korekty kursowe	536	186	1	723
<b>Na dzień 30 września 2018 r.</b>	<b>(5 374)</b>	<b>(8 630)</b>	<b>(61)</b>	<b>(14 065)</b>
<b>Wartość księgową netto na dzień 30 września 2018 r.</b>	<b>75 408</b>	<b>3 434</b>	<b>1</b>	<b>78 843</b>
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2017 r.	73 015	3 976	2	76 993

Większość salda rzeczowych aktywów trwałych na 30 września 2019 r., 30 czerwca 2019 r., 31 grudnia 2018 r. i 30 września 2018 r. stanowiły hotel *Hilton* w Warszawie oraz hotel *Golden Tulip* w Bukareszcie. Ostatnia wycena hoteli została dokonana na dzień 30 czerwca 2019 r. (hotel *Hilton*) oraz 31 grudnia 2018 r. (hotel *Golden Tulip*) przez uprawnionych rzeczoznawców pełniących funkcję zewnętrznych ekspertów w zakresie wyceny nieruchomości. Wyniki wyceny:

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

Na rzeczowych aktywach trwałych Grupy o wartości godziwej 79,5 mln EUR (30 czerwca 2019 r.: 82,1 mln EUR; 31 grudnia 2018 r.: 75,7 mln EUR; 30 września 2018 r.: 77,4 mln EUR) zostały ustanowione zastawy tytułem zabezpieczenia kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym. Nieruchomości te służą jako zabezpieczenie kredytów o wartości 49,5 mln EUR (30 czerwca 2019 r.: 50,7 mln EUR; 31 grudnia 2018 r.: 51,1 mln EUR, 30 września 2018 r.: 51,8 mln EUR).

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

### 9. Nieruchomości inwestycyjne

	30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Na początek roku	91 625	91 625	92 187	92 187
Prawo wieczystego użytkowania gruntów (nota 2)	1 021	1 021	-	-
Wyłączenie jednostki zależnej z konsolidacji (nota 19)	(11 463)	(11 861)	-	-
Zbycie nieruchomości (budynek biurowy <i>Sadowa</i> )	-	-	(7 149)	-
Aktywowane nakłady na istniejące środki trwałe	1 125	575	2 202	1 271
Różnice kursowe	(1 791)	628	(2 635)	(2 212)
Wartość bieżąca rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego	(2)	(1)	(2)	(2)
Zwiększenie wartości godziwej	641	668	7 022	2 476
<b>Na koniec okresu</b>	<b>81 156</b>	<b>82 655</b>	<b>91 625</b>	<b>93 720</b>

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Grupy została ustalona na podstawie ostatniej wyceny, dokonanej na dzień 31 grudnia 2018 r. (z wyjątkiem nieruchomości *Atlas Tower* (poprzednio *Millennium Plaza*) w Polsce, której wartość godziwą ustalono na podstawie wyceny na dzień 30 czerwca 2019 r.):

- W wypadku nieruchomości zlokalizowanych w Polsce i w Rumunii, przez Jones Lang LaSalle Sp. z o.o., zewnętrznego niezależnego rzeczoznawcę posiadającego stosowne uprawnienia oraz doświadczenie w aktualnej wycenie nieruchomości w miejscu, gdzie znajdują się nieruchomości Grupy;
- W wypadku nieruchomości zlokalizowanych na Węgrzech, przez Takarek Ingatlan Zrt (poprzednio *FHB Ingatlan Zrt*), zewnętrznego niezależnego rzeczoznawcę posiadającego stosowne uprawnienia oraz doświadczenie w aktualnej wycenie nieruchomości w miejscu, gdzie znajdują się nieruchomości Grupy.

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

Na nieruchomościach inwestycyjnych Grupy o wartości 70,7 mln EUR (30 czerwca 2019 r.: 70,7 mln EUR; 31 grudnia 2018 r.: 80,7 mln EUR, 30 września 2018 r.: 82,2 mln EUR) zostały ustanowione zastawy tytułem zabezpieczenia kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym.

### 10. Zapasy

	30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Grunty pod inwestycje	-	-	5 144	5 179
Nakłady budowlane	-	-	353	350
Zakończone inwestycje	1 426	1 756	2 314	2 620
Zapasy – hotele	1 140	1 218	1 147	1 155
<b>Na koniec okresu</b>	<b>2 566</b>	<b>2 974</b>	<b>8 958</b>	<b>9 304</b>

Kwotę 6,4 mln EUR (sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 r.: 6,1 mln EUR; rok zakończony 31 grudnia 2018 r.: 10,5 mln EUR; dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2018 r.: 10,2 mln EUR) odniesiono z zapasów w ciężar kosztów działalności operacyjnej w rachunku zysków i strat za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 r. Kwota rozpoznana w rachunku zysków i strat za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 r. tytułem odwrócenia odpisów aktualizujących wartość zapasów wyniosła 0 mln EUR (sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 r.: 0 mln EUR; rok zakończony 31 grudnia 2018 r.: 0 mln EUR; dziewięć

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

miesiący zakończone 30 września 2018 r.: 0 mln EUR). Wartość zapasów ujmowanych w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży wyniosła 0,5 mln EUR (30 czerwca 2019 r.: 0,5 mln EUR; 31 grudnia 2018 r.: 0,5 mln EUR; 30 września 2018 r.: 0,5 mln EUR).

### Apartamenty Nakielska – umowa sprzedaży

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

### 11. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24 799	24 274	18 743	16 923
Lokaty bankowe krótkoterminowe	3 211	3 048	5 700	850
<b>Na koniec okresu</b>	<b>28 010</b>	<b>27 322</b>	<b>24 443</b>	<b>17 773</b>

W pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” ujęto środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 8,7 mln EUR (30 czerwca 2019 r.: 8,4 mln EUR, 31 grudnia 2018 r.: 8,2 mln EUR, 30 września 2018 r.: 8,7 mln EUR), dotyczące kaucji zabezpieczających oraz depozytów klientów.

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

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 (równowartość ok. 33,8 mln EUR) na podstawie warunkowej umowy sprzedaży z sierpnia 2019 r.). Na dzień 30 września 2019 r. wartość księgową tego projektu (zaklasyfikowanego jako składnik aktywów przeznaczonych do sprzedaży i zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży) wynosiła 6,4 mln EUR. Do dnia 30 września 2019 r. tytułem ceny sprzedaży Grupa otrzymała kwotę 14,8 mln PLN (równowartość ok. 3,1 mln EUR). W wyniku zamknięcia tej transakcji w dniu 7 października 2019 r. otrzymano pełną cenę sprzedaży.

Poniżej wymieniono główne klasy aktywów i zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży:

	30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
<b>Aktywa:</b>				
Prawo do użytkowania składnika aktywów stanowiącego przedmiot leasingu	4 985	5 144	3 750	-
Rzeczowe aktywa trwałe	2 780	2 793	1 304	-
<b>Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>7 765</b>	<b>7 937</b>	<b>5 054</b>	<b>-</b>
<b>Zobowiązania:</b>				
Zobowiązanie z tytułu leasingu związane z prawem do użytkowania składnika aktywów zaklasyfikowanego jako przeznaczone do sprzedaży (nota 2)	(1 329)	(1 355)	-	-
<b>Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>(1 329)</b>	<b>(1 355)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

	30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Na początek roku	5 054	5 054	-	-
Prawo użytkowania wieczystego gruntów (nota 2)	1 382	1 382	-	-
Przeniesienia	-	-	5 054	-
Zwiększenia (aktywowane nakłady)	1 500	1 489	-	-
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	(46)	(31)	-	-
Różnice kursowe	(125)	43	-	-
<b>Na koniec okresu</b>	<b>7 765</b>	<b>7 937</b>	<b>5 054</b>	<b>-</b>

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

	30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
<b>Krótkoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(1 039)	(1 160)	(1 189)	(1 362)
Pozostałe podatki i ubezpieczenia społeczne	(665)	(637)	(7 776)	(5 461)
Zobowiązania wobec Grupy Atlas Management Company tytułem wynagrodzenia za zarządzanie i wynagrodzenia za wyniki (nota 16a)	(10 327)	(10 694)	(12 737)	(9 806)
Pozostałe zobowiązania	(27)	(22)	(131)	(245)
Zobowiązania wobec podmiotu powiązanego (nota 16b)	(240)	(240)	(240)	(240)
Przychody przyszłych okresów (związane z przed sprzedażą lokali mieszkalnych)	(428)	(515)	(964)	(973)
Przychody przyszłych okresów (związane z przed sprzedażą aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży)	(3 384)	(3 095)	(465)	-
Przychody przyszłych okresów (związane z działalnością hotelarską)	(1 587)	(941)	(741)	(1 211)
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	(1 711)	(1 756)	(2 480)	(2 610)
Zobowiązania z tyt. podatku dochodowego	(13)	(22)	(1199)	(37)
<b>Ogółem krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>(19 421)</b>	<b>(19 082)</b>	<b>(27 922)</b>	<b>(21 945)</b>
<b>Długoterminowe – pozostałe zobowiązania</b>				
Zobowiązania wobec Felikon Kft (nota 16e)	(6 131)	(6 086)	-	-
Pozostałe długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wobec osób trzecich (nota 2)	(11 874)	(12 263)	(3 224)	(3 703)
<b>Ogółem długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>(18 005)</b>	<b>(18 349)</b>	<b>(3 224)</b>	<b>(3 703)</b>
<b>Ogółem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>(37 426)</b>	<b>(37 431)</b>	<b>(31 146)</b>	<b>(25 648)</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

### 14. Kredyty bankowe

	30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
<b>Krótkoterminowe</b>				
<i>Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie</i>				
Zabezpieczone	(2835)	(2824)	(15 058)	(15 416)
<b>Długoterminowe</b>				
<i>O terminie spłaty do 2 lat</i>				
Zabezpieczone	(5919)	(5990)	(2725)	(3070)
<i>O terminie spłaty od 3 do 5 lat</i>				
Zabezpieczone	(25 291)	(25 605)	(29 036)	(32 283)
<i>O terminie spłaty powyżej 5 lat</i>				
Zabezpieczone	(40 079)	(41 187)	(42 204)	(42 822)
	<b>(71 289)</b>	<b>(72 782)</b>	<b>(73 965)</b>	<b>(78 175)</b>
<b>Ogółem</b>	<b>(74 124)</b>	<b>(75 606)</b>	<b>(89 023)</b>	<b>(93 591)</b>

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

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

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

	Euro w tys. EUR	Złoty w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 30 września 2019 r.</b>	<b>44 392</b>	<b>29 732</b>	<b>74 124</b>
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 30 czerwca 2019 r.	44 839	30 767	75 606
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2018 r.	58 231	30 792	89 023
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 30 września 2018 r.	62 408	31 183	93 591

### Finansowanie dłużne

#### Zmiany w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 r.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 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 2,0 mln EUR.

W związku z wyłączeniem z konsolidacji Felikon Kft (jednostki zależnej od Spółki) kredyt udzielony tej jednostce w łącznej kwocie 11,9 mln EUR został na dzień 30 września 2019 r. wyksięgowany jako kredyt bankowy Grupy ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego.



# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

### *Zmiany w roku zakończonym 31 grudnia 2018 r.*

#### *Nowy kredyt Atlas Tower (poprzednio: Millennium Plaza)*

W dniu 13 września 2017 r. *Atlas Tower* zawarła nową umowę kredytową z Bankiem Zachodnim WBK S.A., na mocy której spółka uzyskała dostęp do finansowania w wysokości 23,5 mln EUR. Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r. kwota kredytu wynosiła 22,0 mln EUR (na 30 września 2018 r.: 22,1 mln EUR). Termin jego ostatecznej spłaty przypada we wrześniu 2022 r. W 2018 r. dokonano spłaty kwoty 1,1 mln EUR z tytułu tego kredytu (w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 r.: 0,8 mln EUR).

#### *Podwyższenie kwoty istniejącego kredytu na finansowanie hotelu Hilton*

W dniu 7 lutego 2018 r. podmioty zależne Spółki: Mantezja 3 Sp. z o.o. i HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. j., zarządzające hotelem *Hilton* w Warszawie, zawarły z Bankiem Pekao S.A. i PEKAO Bankiem Hipotecznym S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 29 czerwca 2015 r., który pozwolił podmiotom zależnym pozyskać dodatkowe finansowanie w kwocie 3,5 mln EUR na wydatki dotyczące hotelu *Hilton* i inne projekty Atlas. Na 31 grudnia 2018 r. kwota kredytu pozostała do spłaty wynosiła 48,9 mln EUR (na 30 września 2018 r.: 49,5 mln EUR).

#### *Kredyt na inwestycję biurową Sadowa – całkowita spłata*

W związku ze sprzedażą budynku biurowego *Sadowa*, w dniu 11 grudnia 2018 r. dokonano całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na sfinansowanie tej inwestycji, w kwocie 3,6 mln EUR.

#### *Pozostałe kredyty - częściowe spłaty*

W 2018 r. Grupa dokonała, zgodnie z harmonogramem, częściowych spłat pozostałych kredytów udzielonych na finansowanie inwestycji Grupy (hotele *Hilton* i *Golden Tulip*, budynek biurowy *Sadowa* i *Galeria Platinum Towers*). Wysokość dokonanych spłat wyniosła 1,6 mln EUR (w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 r.: 1,3 mln EUR).

#### *Projekt Galeria Platinum Towers - przedłużenie terminu spłaty kredytu*

W dniu 25 stycznia 2018 r. Properpol Sp. z o.o., podmiot zależny Spółki, zawarł z mBank S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 2 września 2013 r., na mocy którego termin ostatecznej spłaty kredytu został przesunięty z 30 czerwca 2018 r. do 30 czerwca 2021 r. Na dzień 31 grudnia 2018 r. kwota kredytu wyniosła 3,5 mln EUR (na 30 września 2018 r.: 3,5 mln EUR). Kredyt przeznaczony jest na finansowanie inwestycji *Galeria Platinum Towers*.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

### 15. Pochodne instrumenty finansowe

	30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
<i>Instrumenty pochodne niewyznaczone jako instrumenty zabezpieczające:</i>				
- Kontrakt zamiany stóp procentowych	(2 592)	(2 254)	(1 359)	(581)
Instrumenty finansowe klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu ogółem	(2 592)	(2 254)	(1 359)	(581)
<i>Minus część długoterminowa:</i>				
- Kontrakt zamiany stóp procentowych	-	-	-	-
<b>Część bieżąca</b>	<b>(2 592)</b>	<b>(2 254)</b>	<b>(1 359)</b>	<b>(581)</b>

### 16. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

#### (a) Wynagrodzenie kluczowych członków kierownictwa

	Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Wynagrodzenie dyrektorów niewykonawczych	46	15	46	15

Do zarządzania swoim portfelem nieruchomości Spółka zaangażowała spółkę pod wspólną kontrolą – AMC. Za świadczone usługi AMC pobrała wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 1,8 mln EUR oraz 0,6 mln EUR za okresy, odpowiednio, dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2019 r. (za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2018 r., odpowiednio: 1,7 mln EUR i 0,5 mln EUR). Zgodnie z umową AMC przysługuje również wynagrodzenie za wyniki ustalone stosownie do wzrostu wartości nieruchomości w ciągu roku. Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2019 r. nie naliczono żadnego wynagrodzenia za wyniki (rok zakończony 31 grudnia 2018 r.: 4,1 mln EUR, okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2018 r.: 0 mln EUR).

Na dzień 30 września 2019 r. kwota krótkoterminowych zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań należnych spółce AMC wynosiła 10,3 mln EUR (30 czerwca 2019 r.: 10,7 mln EUR; 31 grudnia 2018 r.: 12,7 mln EUR; 30 września 2018 r.: 9,8 mln EUR). W 2019 r. tytułem wynagrodzenia za zarządzanie AMC otrzymała kwotę 4,2 mln EUR (rok zakończony 31 grudnia 2018 r.: 2,9 mln EUR).

- (b) W dniu 22 listopada 2012 r. Grupa nabyła 24% udziałów z prawem głosu w Zielono Sp. z o.o., zwiększając swoje zaangażowanie w spółce do 100%. Na dzień 30 września 2019 r. należności na rzecz byłego wspólnika mniejszościowego (Coralcliff Limited) z tytułu ceny nabycia udziałów wyniosły 0,2 mln EUR (31 grudnia 2018 r.: 0,2 mln EUR, 30 września 2018 r.: 0,2 mln EUR).
- (c) W 2018 r. Dyrektor Generalny AMC Ziv Zviel zawarł ostateczną umowę zakupu apartamentu wraz z miejscem parkingowym i komórką lokatorską w ramach drugiego etapu inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego* o łącznej wartości 46 tys. EUR (z uwzględnieniem otrzymanego upustu w kwocie 40 tys. EUR). Cena sprzedaży została w całości uregulowana w lipcu 2018 r.
- (d) W listopadzie 2016 r. Atlas Estates Limited („AEL”) otrzymała pożyczkę od akcjonariusza większościowego – Fragiolig Holdings Limited („Fragiolig”) w kwocie 3,5 mln EUR. Ostateczny termin spłaty pożyczki, ustalony początkowo na 30 stycznia 2017 r., został wydłużony do 30 maja 2018 r. W marcu 2017 r. AEL otrzymała dodatkowo kwotę 3,75 mln EUR, a tym samym kwota pożyczki zwiększyła się do 7,25 mln EUR. We wrześniu i listopadzie 2017 r. AEL dokonała kilku spłat na łączną kwotę 5,3 mln EUR. W maju 2018 r. AEL

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

splaciła ostatnią transzę w wysokości 1,95 mln EUR. Na dzień 30 września 2018 r. pożyczka została spłacona w całości.

Ponadto 31 stycznia 2017 r. AEL zawarła z Fragiolig umowę opcji, na podstawie której AEL udzieliła Fragiolig opcji nabycia (za pośrednictwem spółek zależnych AEL) całości lub części udziału w spółce zależnej pośrednio HPO AEP Sp. z o.o. Sp. j. z siedzibą w Warszawie („HPO”). Opcja wygasa z dniem 30 maja 2018 r.

- (e) Po wyłączeniu z konsolidacji Felikon Kft (jednostki zależnej od Spółki) (więcej informacji na ten temat zamieszczono w nocie 13), Grupa posiada zobowiązanie z tytułu pożyczki wobec Felikon Kft. Termin spłaty pożyczki ustalono na dzień 31 grudnia 2020 r., przy czym może on zostać przedłużony do dnia 31 grudnia 2025 r. Na dzień 30 września 2019 r. (i 30 czerwca 2019 r.) kwota pozostająca do spłaty przez Grupę wynosiła 6,1 mln EUR.

### 17. Zdarzenia po dniu sprawozdawczym

Z wyjątkiem zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży (opisanej w nocie 12) nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia skutkujące koniecznością korekty niniejszego raportu.

### 18. Pozostałe informacje

#### 18.1 Postępowania sądowe

Spółka nie posiada informacji o toczących się postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub postępowaniach przed organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Spółki bądź spółek od niej zależnych, których łączna wartość byłaby równa co najmniej 10% kapitałów własnych netto Spółki.

#### 18.2 Prognozy finansowe

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

#### 18.3 Znaczne pakiety akcji

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

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

Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji	Liczba posiadanych akcji	Prawa głosu
Euroclear Nominees Limited <EOCO1>	40 308 174	86,03
Atlas International Holdings Limited	6 461 425	13,79
<b>OGÓŁEM</b>	<b>46 769 599</b>	<b>99,82</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 jest RIG Investments Sarl, a podmiotem kontrolującym najwyższego szczebla (kontrola z tytułu własności) jest p. Ron Izaki.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

### 18.4 Akcje w posiadaniu członków Rady Dyrektorów

W okresach dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2019 r. nie nastąpiły żadne zmiany w stanie posiadania akcji przez członków Rady Dyrektorów. Żaden z członków Rady Dyrektorów nie posiadał bezpośredniego udziału w kapitale zakładowym Spółki lub którejkolwiek z jej jednostek zależnych w okresach dziewięciu lub trzech miesięcy zakończonych 30 września 2018 r.

### 19. Główne jednostki zależne oraz wspólne przedsięwzięcia

Poniższa tabela przedstawia obecnie działające spółki Grupy. W skład Grupy wchodzi również inne podmioty, nieprowadzące działalności operacyjnej. Konsolidacją objęte są wszystkie spółki wchodzące w skład Grupy z wyjątkiem jednostek zależnych, nad którymi Grupa utraciła kontrolę:

- polskiej jednostki zależnej Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o., wobec której toczy się od 2014 r. bankowe postępowanie egzekucyjne. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2014 r. wykazano stratę z tytułu tego zdarzenia;
- węgierskiej spółki zależnej 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 okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 r. nie wykazano zysku ani straty z tytułu tego zdarzenia.

	w tys. EUR	w tys. EUR
Wartość godziwa otrzymanej zapłaty		-
Wartość bilansowa aktywów i pasywów jednostki zależnej wyłączonej z konsolidacji:	11 463	
- Nieruchomości inwestycyjne		
- Środki pieniężne	596	
- Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6 238	
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(6 408)	
- Wartość kredytów	(11 889)	
Nie rozpoznano zysku ani straty z tytułu wyłączenia spółki Felikon Kft z konsolidacji		-

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 r. oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2018 r. Grupa nie nabyła żadnych nowych jednostek zależnych, ani nie dokonała znaczących inwestycji w żadne nowe spółki joint venture.

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

### JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2019 r.

	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Nota
Przychody	-	-	-	-	
Koszty operacyjne	-	-	-	-	
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	-	-	-	-	
Koszty administracyjne	(1 688)	(584)	(1 343)	(442)	1
<b>Strata z działalności operacyjnej</b>	<b>(1 688)</b>	<b>(584)</b>	<b>(1 343)</b>	<b>(442)</b>	
Przychody finansowe	4 000	-	2 350	245	2
Koszty finansowe	(55)	(19)	(46)	(15)	2
Pozostałe (straty) i zyski – różnice kursowe	(2)	(4)	(2)	-	2
<b>Zysk/(strata) brutto</b>	<b>2 255</b>	<b>(607)</b>	<b>959</b>	<b>(212)</b>	
Obciążenie podatkowe	-	-	-	-	
<b>Zysk/(strata) za okres</b>	<b>2 255</b>	<b>(607)</b>	<b>959</b>	<b>(212)</b>	
<b>Całkowite dochody/(całkowita strata) ogółem za okres</b>	<b>2 255</b>	<b>(607)</b>	<b>959</b>	<b>(212)</b>	

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ  
Na dzień 30 września 2019 r.

	30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Nota
<b>AKTYWA</b>					
<b>Aktywa trwałe</b>					
Inwestycje w jednostkach zależnych	142 376	142 376	142 376	125 433	3
Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	79	75	68	67	
	<b>142 455</b>	<b>142 451</b>	<b>142 444</b>	<b>125 500</b>	
<b>Aktywa obrotowe</b>					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8	12	4	8	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	499	1022	26	102	
	<b>507</b>	<b>1034</b>	<b>30</b>	<b>110</b>	
<b>AKTYWA OGÓŁEM</b>	<b>142 962</b>	<b>143 485</b>	<b>142 474</b>	<b>125 610</b>	
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>					
Pozostałe zobowiązania	(5 777)	(5 308)	(5 073)	(4 456)	4
	<b>(5 777)</b>	<b>(5 308)</b>	<b>(5 073)</b>	<b>(4 456)</b>	
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(10 303)	(10 688)	(12 774)	(9787)	4
	<b>(10 303)</b>	<b>(10 688)</b>	<b>(12 774)</b>	<b>(9787)</b>	
<b>ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM</b>	<b>(16 080)</b>	<b>(15 996)</b>	<b>(17 847)</b>	<b>(14 243)</b>	
<b>AKTYWA NETTO</b>	<b>126 882</b>	<b>127 489</b>	<b>124 627</b>	<b>111 367</b>	
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>					
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	6 268	62 68	
Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji	194 817	194 817	194 817	194 817	
Niepokryta strata	(74 203)	(73 596)	(76 458)	(89 718)	
<b>KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM</b>	<b>126 882</b>	<b>127 489</b>	<b>124 627</b>	<b>111 367</b>	

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

### JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

<b>Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2019 r. (niebadane)</b>	<b>Kapitał zakładowy w tys. EUR</b>	<b>Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR</b>	<b>Niepokryta strata w tys. EUR</b>	<b>Ogółem w tys. EUR</b>
Na dzień 1 stycznia 2019 r.	6 268	194 817	(76 458)	124 627
Całkowite dochody ogółem za okres	-	-	2255	2255
<b>Na dzień 30 września 2019 r.</b>	<b>6 268</b>	<b>194 817</b>	<b>(74 203)</b>	<b>126 882</b>

  

<b>Trzy miesiące zakończone 30 września 2019 r. (niebadane)</b>	<b>Kapitał zakładowy w tys. EUR</b>	<b>Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR</b>	<b>Niepokryta strata w tys. EUR</b>	<b>Ogółem w tys. EUR</b>
Na dzień 1 lipca 2019 r.	6 268	194 817	(73 596)	127 489
Całkowita strata ogółem za okres	-	-	(607)	(607)
<b>Na dzień 30 września 2019 r.</b>	<b>6 268</b>	<b>194 817</b>	<b>(74 203)</b>	<b>126 882</b>

  

<b>Rok zakończony 31 grudnia 2018 r.</b>	<b>Kapitał zakładowy w tys. EUR</b>	<b>Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR</b>	<b>Niepokryta strata w tys. EUR</b>	<b>Ogółem w tys. EUR</b>
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	6 268	194 817	(90 677)	110 408
Całkowite dochody ogółem za rok	-	-	14 219	14 219
<b>Na dzień 31 grudnia 2018 r.</b>	<b>6 268</b>	<b>194 817</b>	<b>(76 458)</b>	<b>124 627</b>

  

<b>Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2018 r. (niebadane)</b>	<b>Kapitał zakładowy w tys. EUR</b>	<b>Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR</b>	<b>Niepokryta strata w tys. EUR</b>	<b>Ogółem w tys. EUR</b>
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	6 268	194 817	(90 677)	110 408
Całkowite dochody ogółem za okres	-	-	959	959
<b>Na dzień 30 września 2018 r.</b>	<b>6 268</b>	<b>194 817</b>	<b>(89 718)</b>	<b>111 367</b>

  

<b>Trzy miesiące zakończone 30 września 2018 r. (niebadane)</b>	<b>Kapitał zakładowy w tys. EUR</b>	<b>Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR</b>	<b>Niepokryta strata w tys. EUR</b>	<b>Ogółem w tys. EUR</b>
Na dzień 1 lipca 2018 r.	6 268	194 817	(89 506)	111 579
Całkowita strata ogółem za okres	-	-	(212)	(212)
<b>Na dzień 30 września 2018 r.</b>	<b>6 268</b>	<b>194 817</b>	<b>(89 718)</b>	<b>111 367</b>



# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH  
Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2019 r.

	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
<b>Zysk za okres</b>	<b>2 255</b>	<b>(607)</b>	<b>959</b>	<b>(212)</b>
<b>Korekty:</b>				
Koszty finansowe	54	19	44	15
Przychody finansowe	(4 000)	-	(2 350)	(245)
	<b>(1 691)</b>	<b>(588)</b>	<b>(1 347)</b>	<b>(442)</b>
<b>Zmiana stanu kapitału obrotowego</b>				
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	(4)	4	(8)	4
(Zmniejszenie)/ Zwiększenie stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(2 471)	(385)	456	108
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(4 166)</b>	<b>(969)</b>	<b>(899)</b>	<b>(330)</b>
<b>Działalność inwestycyjna</b>				
Nowe pożyczki udzielone jednostkom zależnym	(11)	(4)	(9)	(2)
Wpływy ze sprzedaży inwestycji w jednostce zależnej	-	-	82	-
Dywidenda otrzymana od jednostki zależnej	4 000	-	2 350	245
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>3 989</b>	<b>(4)</b>	<b>2 423</b>	<b>243</b>
<b>Działalność finansowa</b>				
Pożyczka otrzymana od jednostki zależnej	650	450	250	-
Spląty pożyczki na rzecz akcjonariusza większościowego	-	-	(1 950)	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>650</b>	<b>450</b>	<b>(1 700)</b>	<b>-</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku w wyniku przepływów pieniężnych</b>	<b>473</b>	<b>(523)</b>	<b>(176)</b>	<b>(87)</b>
Wpływ różnic kursowych	-	-	-	-
<b>Zwiększenie /(zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu</b>	<b>473</b>	<b>(523)</b>	<b>(176)</b>	<b>(87)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>26</b>	<b>1022</b>	<b>278</b>	<b>189</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>499</b>	<b>499</b>	<b>102</b>	<b>102</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	499	499	102	102
	<b>499</b>	<b>499</b>	<b>102</b>	<b>102</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

### 1. Koszty administracyjne

	Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług podatkowych	(38)	(2)	(35)	(10)
Koszty wynagrodzeń za wyniki i za zarządzanie	(1 514)	(534)	(1 172)	(394)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(90)	(33)	(125)	(33)
Koszty osobowe	(46)	(15)	(46)	(15)
<b>Koszty administracyjne</b>	<b>(1 688)</b>	<b>(584)</b>	<b>(1 343)</b>	<b>(442)</b>

### 2. Przychody finansowe

	Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Opłaty bankowe i inne podobne koszty	(1)	-	(2)	-
Odsetki od pożyczki udzielonej przez jednostkę zależną	(54)	(19)	(44)	(15)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(55)</b>	<b>(19)</b>	<b>(46)</b>	<b>(15)</b>
Dywidenda otrzymana od jednostki zależnej	4 000	-	2 350	245
<b>Przychody finansowe</b>	<b>4 000</b>	<b>-</b>	<b>2 350</b>	<b>245</b>
<b>Przychody/(koszty) finansowe z wyłączeniem różnic kursowych – netto</b>	<b>3 945</b>	<b>(19)</b>	<b>2 304</b>	<b>230</b>
Niezrealizowane dodatnie różnice kursowe	-	(2)	-	-
Niezrealizowane ujemne różnice kursowe	(2)	(2)	(2)	-
<b>Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe</b>	<b>(2)</b>	<b>(4)</b>	<b>(2)</b>	<b>-</b>
<b>Przychody finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto</b>	<b>3 943</b>	<b>(23)</b>	<b>2 302</b>	<b>230</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

### 3. Inwestycje w jednostkach zależnych

	30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
<i>Koszt nabycia</i>				
Na początek okresu	217 681	217 681	217 681	217 681
<b>Na koniec okresu</b>	<b>217 681</b>	<b>217 681</b>	<b>217 681</b>	<b>217 681</b>
<i>Utrata wartości aktywów</i>				
Na początek okresu	(75 305)	(75 305)	(92 248)	(92 248)
Odwrocenie odpisów z tytułu utraty wartości	-	-	16 943	-
<b>Na koniec okresu</b>	<b>(75 305)</b>	<b>(75 305)</b>	<b>(75 305)</b>	<b>(92 248)</b>
<b>Na koniec okresu</b>	<b>142 376</b>	<b>142 376</b>	<b>142 376</b>	<b>125 433</b>

Inwestycje w jednostki zależne są ujmowane według kosztu nabycia. Koszt nabycia jest wykazywany jako wartość nominalna akcji lub udziałów spółki oraz wartość godziwa ewentualnej innej zapłaty przekazanej za udziały w kapitale zakładowym jednostek zależnych. Lista głównych jednostek zależnych i wspólnych przedsięwzięć znajduje się w nocie 19 do śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

Spółka przeprowadziła przegląd wartości bilansowych inwestycji i należności od jednostek zależnych z tytułu udzielonych pożyczek pod kątem utraty wartości. Spółka uznaje, że najlepszym wyznacznikiem wartości inwestycji i pożyczek udzielonych jednostkom zależnym są raporty z wyceny, o których mowa na str. 5.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 r. w pozostałych przychodach operacyjnych rozpoznano kwotę 0 mln EUR tytułem odwrócenia odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostkach zależnych (w 2018 r. w pozostałych przychodach operacyjnych rozpoznano kwotę 16,9 mln EUR tytułem odwrócenia odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostkach zależnych; w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. w pozostałych przychodach operacyjnych rozpoznano kwotę 0 mln EUR tytułem odwrócenia odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostkach zależnych).

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

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

	30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
<b>Krótkoterminowe</b>				
Zobowiązania wobec Grupy Atlas Management Company tytułem wynagrodzenia za zarządzanie i wynagrodzenia za wyniki	(10 237)	(10 603)	(12 623)	(9 693)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(66)	(85)	(151)	(94)
	<b>(10 303)</b>	<b>(10 688)</b>	<b>(12 774)</b>	<b>(9 787)</b>
<b>Długoterminowe</b>				
Pożyczka udzielona przez jednostkę zależną – HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. J.	(5 777)	(5 308)	(5 073)	(4 456)
	<b>(5 777)</b>	<b>(5 308)</b>	<b>(5 073)</b>	<b>(4 456)</b>
<b>Ogółem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>(16 080)</b>	<b>(15 996)</b>	<b>(17 847)</b>	<b>(14 243)</b>

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

Pożyczka udzielona Spółce przez jednostkę zależną (HGC Gretna Investments Sp. z o.o Sp. J.) jest oprocentowana. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 r. jednostka zależna naliczyła odsetki w wysokości 54 tys. EUR (w roku zakończonym 31 grudnia 2018 r.: 61 tys. EUR; w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 r.: 44 tys. EUR). W 2019 r. z tytułu powyższej pożyczki Spółka otrzymała kwotę 650 tys. EUR (w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 r.: 250 tys. EUR). Na dzień 30 września 2019 r. niespłacone saldo pożyczki udzielonej Spółce przez jednostkę zależną, z uwzględnieniem skapitalizowanych odsetek, wynosiło 5,8 mln EUR (na 31 grudnia 2018 r.: 5,1 mln EUR; na 30 września 2018 r.: 4,4 mln EUR).