

ATLAS ESTATES LIMITED  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 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	Wstęp
4	Wybrane dane finansowe
5	List Przewodniczącego Rady Dyrektorów
9	Raport Zarządzającego Nieruchomościami
19	Opis portfela nieruchomości
20	Członkowie Rady Dyrektorów – Atlas Estates Limited
21	Członkowie Rady Dyrektorów i zespół zarządzający wyższego szczebla spółki Atlas Management Company Limited (Zarządzający Nieruchomościami)
22	Sprawozdanie Rady Dyrektorów
34	Raport w sprawie wynagrodzeń
37	Oświadczenia Rady Dyrektorów
38	Raport niezależnego biegłego rewidenta
42	Sprawozdanie finansowe
46	Stosowane zasady rachunkowości
50	Noty do sprawozdania finansowego
59	Główne jednostki zależne oraz wspólne przedsięwzięcia

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Wstęp

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

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

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

Spółka zasadniczo nie prowadzi działalności operacyjnej, dlatego część opisowa i dane liczbowe zawarte w Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów oraz w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami dotyczą działalności Grupy.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Wybrane dane finansowe

Wybrane pozycje sprawozdania finansowego	Rok zakończony 31 grudnia 2019 r. w tys. EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2018 r. w tys. EUR
Koszty administracyjne	(2 408)	(6 009)
Pozostałe przychody operacyjne	16 403	16 943
Zysk z działalności operacyjnej	13 995	10 934
Przychody finansowe	4 001	3 351
Zysk brutto	17 916	14 219
Zysk za okres	17 916	14 219
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4 294)	(2 575)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 988	3 423
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (Zmniejszenie)/zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku	650	(1 100)
	344	(252)
Aktywa trwałe	158 860	142 444
Aktywa obrotowe	374	30
Aktywa ogółem	159 234	142 474
Zobowiązania długoterminowe	(5 796)	(5 073)
Zobowiązania krótkoterminowe	(10 895)	(12 774)
Zobowiązania ogółem	(16 691)	(17 847)
Aktywa netto	142 543	124 627
Liczba wyemitowanych akcji	46 852 014	46 852 014
Podstawowy zysk na akcję zwykłą o wartości 0,01 EUR (w eurocentach)	38,2	30,3

# ATLAS ESTATES LIMITED

## List Przewodniczącego Rady Dyrektorów

Szanowni Akcjonariusze!

Z przyjemnością przekazuję Państwu wyniki finansowe Atlas Estates Limited („Atlas”, „Spółka”) i jej jednostek zależnych (łącznie „Grupa”) za rok zakończony 31 grudnia 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 inwestycji. Osiągnięcie tych celów ma szczególne znaczenie dla Grupy, ponieważ stanowi podstawę działań podejmowanych w celu dalszego rozwoju prowadzonej działalności.

Nasze najważniejsze osiągnięcia:

- w 2018 r. Grupa 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 95% wg stanu na dzień 31 grudnia 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 księgowa inwestycji 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 (którą podwyższono do kwoty 148 mln PLN na podstawie warunkowej umowy sprzedaży z sierpnia 2019 r.). W wyniku zamknięcia tej transakcji w dniu 7 października 2019 r. otrzymano pełną cenę sprzedaży, a Grupa osiągnęła zysk brutto w wysokości 27,6 mln EUR;
- w dniu 27 stycznia 2020 r. Grupa zawarła umowę sprzedaży inwestycji w rumuńskiej spółce zależnej za cenę netto 7,7 mln EUR. Na dzień 31 grudnia 2019 r. wartość księgowa tej inwestycji (zaklasyfikowanej jako składnik aktywów przeznaczonych do sprzedaży i zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży) wynosiła 3,6 mln EUR. Zamknięcie transakcji zaplanowano na 31 grudnia 2020 r., natomiast w dniu 8 kwietnia 2020 r. Grupa otrzymała zaliczkę w wysokości 0,3 mln EUR na poczet ceny sprzedaży.

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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. nie wykazano zysku ani straty z tytułu tego zdarzenia.

W następstwie zawarcia umowy skutkującej zwolnieniem ze zobowiązań wobec banku, w listopadzie 2019 r. Grupa odzyskała kontrolę nad polską spółką zależną Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o., którą utraciła w 2014 r. Zysk z tego tytułu w kwocie 1,2 mln EUR wykazano w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2019 r.

## Wykazane wyniki

### Wyniki Grupy

Na dzień 31 grudnia 2019 r. podstawowa wartość aktywów netto Grupy wynosiła 142,5 mln EUR.

Wzrost podstawowej wartości aktywów netto o 50,7 mln EUR w stosunku do poziomu 91,8 mln EUR odnotowanego na dzień 31 grudnia 2018 r. wynikał przede wszystkim z wykazanego przez Grupę zysku po opodatkowaniu w kwocie 32,7 mln EUR, a także wzrostu innych całkowitych dochodów o 8,5 mln EUR i zysku z tytułu przeszacowania prawa użytkowania wieczystego gruntu dotyczącego hotelu *Hilton* w kwocie 9,5 mln EUR (pomniejszonej o podatek odroczonej) w związku z przyjęciem do stosowania od 1 stycznia 2019 r. MSSF 16 (zob. str. 54 skonsolidowanego raportu rocznego).

Na wzrost wartości aktywów netto o 50,7 mln EUR złożyły się głównie:

- zysk brutto ze sprzedaży projektów *Apartamenty Nakielska* i *Atlas Estates Tower* zrealizowany w kwocie 29,8 mln EUR
- wyższa o 9,9 mln EUR wycena hoteli *Hilton* i *Golden Tulip* w 2019 r.
- zysk z tytułu przeszacowania prawa użytkowania wieczystego gruntu dotyczącego hotelu *Hilton* w kwocie 9,5 mln EUR (pomniejszonej o podatek odroczonej) w związku z przyjęciem do stosowania od 1 stycznia 2019 r. MSSF 16
- odnotowane na 31 grudnia 2019 r. zwiększenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych o 5,4 mln EUR;
- brak wynagrodzenia za wyniki za 2019 r. (więcej informacji na str. 35) w porównaniu z wynagrodzeniem za wyniki za 2018 r. w kwocie 4,1 mln EUR, co zostało zniwelowane przez:
- podatek dochodowy zapłacony w 2019 r. w kwocie 5,8 mln EUR, który dotyczył głównie wymienionych powyżej znaczących transakcji sprzedaży
- amortyzację rzeczowych aktywów trwałych (odpis za rok w kwocie 2,5 mln EUR dokonany w 2019 r.).

# ATLAS ESTATES LIMITED

Zysk po opodatkowaniu wyniósł w 2019 r. 32,7 mln EUR, wobec 5,8 mln EUR w 2018 r. Na wzrost wyniku o 26,9 mln EUR złożyły się przede wszystkim następujące czynniki:

- wspomniany powyżej zysk ze sprzedaży inwestycji *Apartamenty Nakielska* i *Atlas Estates Tower* po opodatkowaniu w kwocie 24,0 mln EUR zrealizowany w 2019 r.
- wynagrodzenie za zarządzanie niższe o 3,9 mln EUR w wyniku braku wynagrodzenia za wyniki za 2019 r. (zob. str. 35)
- zmiany poziomu różnic kursowych: w 2018 r. Grupa odnotowała stratę z tytułu różnic kursowych w wysokości 1,6 mln EUR, a w 2019 r. odnotowała z tego tytułu stratę na poziomie 0,2 mln EUR; zasadniczymi przyczynami takiego stanu rzeczy było nieznaczne umocnienie się złotego (o 1%), zniwelowane osłabieniem się forinta i leja w 2019 r. Dla porównania w 2018 r. wartość złotówki spadła o 3%. Wpływ tych czynników został zniwelowany przez:
- zmianę wyceny nieruchomości inwestycyjnych (w 2018 r. wzrost wartości o 7,0 mln EUR, a w 2019 r. wzrost o 5,4 mln EUR).

## Wyniki Spółki

Spółka wykazała zysk w wysokości 17,9 mln EUR (2018 r.: zysk na poziomie 14,2 mln EUR). Do wzrostu o 3,7 mln EUR przyczyniły się głównie następujące czynniki:

- wynagrodzenie za zarządzanie pobierane przez Zarządzającego Nieruchomościami niższe o 3,6 mln EUR w związku z nienaliczeniem wynagrodzenia za wyniki (zob. str. 35); oraz
- wyższa o 0,6 mln EUR kwota przychodu otrzymanego od podmiotu zależnego Spółki; co zostało zniwelowane przez:
- zmniejszenie odwrócenia odpisów aktualizujących wartości bilansowej inwestycji o 0,5 mln EUR.

Więcej informacji na temat stosowanej przez Spółkę metody weryfikacji wartości bilansowych pod kątem utraty wartości można znaleźć na str. 48.

## Finansowanie, płynność i prognozy

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

Mimo że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy są obarczone pewną dozą niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy, by sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami, aby móc kontynuować działalność operacyjną i zarządzać zaciągniętymi kredytami w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności (zob. str. 23).

## Polityka inwestycyjna

Okolo 93% wartości portfela Atlas stanowią inwestycje zlokalizowane w Polsce. Grupa aktywnie działa w Polsce, ponieważ uznaje, że w tym kraju posiada największe kompetencje i zasięg działania. Atlas prowadzi również działalność na rynkach nieruchomości na Węgrzech, w Rumunii i Bułgarii.

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

## Wartość aktywów netto i skorygowana wartość aktywów netto

Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. wartość aktywów netto na akcję wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej w kształcie zatwierdzonym przez UE („MSSF”) wzrosła z poziomu 2,0 EUR na akcję na 31 grudnia 2018 r. do 3,0 EUR na akcję na 31 grudnia 2019 r. Skorygowana wartość aktywów netto na akcję stanowi podstawową wartość aktywów netto skorygowaną o nieujęte zyski i straty z tytułu wyceny (pomniejszone o podatek odroczone) dotyczące aktywów portfela nieruchomości, które nie są wyceniane według wartości godziwej lub według modelu wartości przeszacowanej. Wzrost na tej pozycji z poziomu 2,7 EUR na dzień 31 grudnia 2018 r. do 3,0 EUR na dzień 31 grudnia 2019 r. wynikał głównie z opisanego powyżej zwiększenia aktywów netto. Na dzień 31 grudnia 2019 r. skorygowana wartość aktywów netto na akcję była równa podstawowej wartości aktywów netto na akcję, ponieważ prawa użytkownika wieczystego dotyczące hotelu *Hilton* w Warszawie zostały ujęte w wartości godziwej w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w związku z zastosowaniem MSSF 16 (zob. strony 52–54 skonsolidowanego raportu rocznego).

## ATLAS ESTATES LIMITED

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

Na dzień 31 grudnia 2019 r. Grupa korzystała z usług niezależnych rzeczoznawców z firmy Jones Lang LaSalle, którzy dokonali wyceny nieruchomości Grupy zlokalizowanych w Polsce, Bułgarii i Rumunii, z wyłączeniem inwestycji Kokoszki, która była przedmiotem wewnętrznych wycen kierownictwa dokonanych w oparciu o ostatnio przeprowadzone transakcje.

### Skorygowane aktywa netto

Głównym wskaźnikiem kondycji finansowej Grupy jest skorygowana wartość aktywów netto. Tabela poniżej prezentuje wpływ, jaki na skorygowaną wartość aktywów netto na akcję wywiera zmiana wartości aktywów gruntowych, której – ze względu na stosowane zasady rachunkowości – nie można ująć w bilansie. Według stanu na 31 grudnia 2019 r. Grupa nie posiadała żadnych gruntów pod zabudowę klasyfikowanych jako zapasy. Ponadto nastąpiła zmiana dotycząca praw użytkowania wieczystego gruntów ujmowanych zgodnie z MSSF, które wcześniej były klasyfikowane jako grunty użytkowane na podstawie umowy leasingu operacyjnego i wyceniane według ceny nabycia, natomiast na dzień 31 grudnia 2019 r. są wyceniane według wartości godziwej jako rzeczowe aktywa trwałe.

	<b>Wartość bilansowa dla Grupy wykazana w bilansie w tys. EUR</b>	<b>Wartość według niezależnej wyceny 31 grudnia 2019 w tys. EUR</b>	<b>Zmiana w tys. EUR</b>
Grunty pod zabudowę w sumie aktywów wg ceny nabycia przez Grupę	-	-	-
<b>Udział Spółki w zwiększeniu wartości gruntów pod zabudowę oraz gruntów w leasingu operacyjnym</b>	-	-	-
Odroczony podatek dochodowy			-
Podstawowa wartość aktywów netto wykazana w bilansie			142 543
<b>Skorygowana wartość aktywów netto (zob. str. 15)</b>			<b>142 543</b>
Liczba wyemitowanych akcji zwykłych wg stanu na 31 grudnia 2019 r.			46 852 014
<b>Skorygowana wartość aktywów netto na akcję wg stanu na 31 grudnia 2019 r.</b>			<b>3,0 EUR</b>
Skorygowana wartość aktywów netto na akcję wg stanu na 31 grudnia 2018 r.			2,7 EUR

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

### Ład korporacyjny

Atlas zapewnia, aby Grupa przestrzegała odpowiednich zasad ładu korporacyjnego i posiadała silną strukturę organizacyjną, co w obecnej sytuacji gospodarczej nabiera szczególnego znaczenia, ponieważ istnieje wyraźny związek pomiędzy stosowaniem wysokiej jakości standardów ładu korporacyjnego i tworzeniem wartości dla akcjonariuszy. Szczegółowe informacje przedstawiono na str. 26 w części dotyczącej ładu korporacyjnego. Oświadczenie na temat przestrzegania zaleceń i zasad dotyczących ładu korporacyjnego zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW znajduje się na stronie internetowej Atlas.

# **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, zostały przedstawione w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” na str. 16–17.

## **Zmiana składu Rady Dyrektorów**

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

## **Perspektywy**

Grupa dąży do rozbudowy portfela nieruchomości poprzez atrakcyjne akwizycje.

**Mark Chasey**  
**PRZEWODNICZĄCY RADY DYREKTORÓW**  
27 kwietnia 2020 r.



# ATLAS ESTATES LIMITED

## Raport Zarządzającego Nieruchomościami

W niniejszym raporcie przedstawiamy wyniki finansowe i operacyjne za rok zakończony 31 grudnia 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 31 grudnia 2019 r. Spółka utrzymywała w portfelu dwanaście nieruchomości, w tym sześć nieruchomości inwestycyjnych (z czego połowa generuje dochód, a druga połowa jest utrzymywana w celu uzyskania wzrostu wartości), dwa hotele i cztery nieruchomości deweloperskie. Jeden z hoteli jest przedmiotem umowy sprzedaży (zob. strona 5).

## Rynki i najważniejsze nieruchomości

### Polska

Polska jest podstawowym rynkiem działalności Grupy – tu zlokalizowane jest 93% jej portfela w ujęciu wartościowym. Polska gospodarka należy do najbardziej odpornych na kryzys gospodarek europejskich – prognozowany w 2020 r. realny wzrost PKB w skali roku wynosi 3,1%.

### Hotel *Hilton*, Warszawa

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

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

*Atlas Tower* to budynek o powierzchni 39.138 m<sup>2</sup>, obejmującej biura oraz lokale handlowe i usługowe, zlokalizowany w centrum Warszawy. Na dzień 31 grudnia 2019 r. poziom wykorzystania lokali wynosił 95% (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 przedwstępna umowa sprzedaży przewidująca zbycie działki na rzecz osoby trzeciej za cenę 147 mln PLN (równowartość 34 mln EUR). W dniu 7 sierpnia 2019 r. zawarta została warunkowa umowa sprzedaży (na podstawie której cenę sprzedaży podwyższono do 148 mln PLN), i do dnia 30 września 2019 r. tytułem ceny sprzedaży otrzymano kwotę 14,8 mln PLN (równowartość ok. 3,5 mln EUR). W wyniku zamknięcia tej transakcji w dniu 7 października 2019 r. otrzymano pełną cenę sprzedaży.

### *Galeria Platinum Towers*

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

### *Apartamenty przy Krasińskiego*

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

W ramach pierwszego etapu tego projektu wybudowano 303 apartamenty wraz parkingiem i innymi udogodnieniami oraz lokalami handlowo-usługowymi. Prace budowlane w ramach etapu I zakończono w 2013 r. Na dzień 31 grudnia 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 31 grudnia 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 31 grudnia 2019 r. wszystkie apartamenty wybudowane w ramach wszystkich etapów inwestycji zostały sprzedane lub zawarto na nie przedwstępne umowy sprzedaży, natomiast dostępne do sprzedaży pozostawały trzy lokale handlowo-usługowe.

## **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 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## **Rumunia**

Grupa posiada trzy nieruchomości w Rumunii, w tym hotel *Golden Tulip* i dwa znaczne banki gruntów – *Voluntari* i *Solaris*. Wzrost rumuńskiego PKB w 2019 r. szacowany jest na 4,0% w ujęciu realnym. Poziom obłożenia w hotelu *Golden Tulip* zwiększył się z 70% w roku zakończonym 31 grudnia 2018 r. do 72% w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r. Hotel *Golden Tulip* jest przedmiotem umowy sprzedaży, która ma zostać zrealizowana w trakcie 2020 r. (zob. nota 15 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

## **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.

## **Węgry**

Na Węgrzech, według stanu na dzień 31 grudnia 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 17.

# 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

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

## Wartość kredytów

Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. zadłużenie Grupy z tytułu kredytów bankowych związanych z posiadaniem przez nią portfelem nieruchomości wynosiło 74 mln EUR (31 grudnia 2018 r.: 89 mln EUR). Poniższa tabela zawiera zestawienie wartości kredytów oraz wartości nieruchomości i wskaźników LTV (określających relację wartości kredytu do wartości zabezpieczenia) dla tych okresów, dla których przeprowadzono wycenę nieruchomości.

	Wartość kredytów	Wartość nieruchomości	Wskaźnik LTV*	Wartość kredytów	Wartość nieruchomości	Wskaźnik LTV*
	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2018 r.
	w mln EUR	w mln EUR	%	w mln EUR	w mln EUR	%
Nieruchomości inwestycyjne	24	75	32%	38	81	47%
Hotele	50	103	49%	51	94	54%
<b>Ogółem</b>	<b>74</b>	<b>178</b>	<b>42%</b>	<b>89</b>	<b>175</b>	<b>51%</b>

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

Wyceny podane w powyższej tabeli różnią się od wartości przedstawionych w skonsolidowanym bilansie na 31 grudnia 2018 r. ze względu na zmianę sposobu ujmowania prawa wieczystego użytkowania związaną z przejściem z MSR 17 na MSSF 16 z dniem 1 stycznia 2019 r.

Wskaźnik LTV dla nieruchomości inwestycyjnych spadł z 47% na dzień 31 grudnia 2018 r. do 32% na 31 grudnia 2019 r., co wynikało przede wszystkim 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 54% na 31 grudnia 2018 r. do 49% na 31 grudnia 2019 r. głównie w wyniku zwiększenia wyceny hoteli *Hilton* i *Golden Tulip* oraz ze względu na częściową spłatę kredytów.

## Finansowanie dłużne

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

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

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

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

#### 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.

#### 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

## **ATLAS ESTATES LIMITED**

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.

### *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*, budynki biurowe *Atlas Tower* i *Sadowa* oraz *Galeria Platinum Towers*). Wysokość dokonanych spłat wyniosła 3,2 mln EUR.

# ATLAS ESTATES LIMITED

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

	Wynajem nieruchomości w mln EUR	Nieruchomości deweloperskie w mln EUR	Działalność hotelarska w mln EUR	Pozostałe w mln EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2019 r. w mln EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2018 r. w mln EUR
Przychody	9,0	9,5	20,0	-	38,5	45,0
Koszty operacyjne	(3,6)	(6,3)	(12,4)	-	(22,3)	(28,0)
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>5,4</b>	<b>3,2</b>	<b>7,6</b>	<b>-</b>	<b>16,2</b>	<b>17,0</b>
Koszty administracyjne	(0,5)	(0,4)	(2,7)	(4,6)	(7,2)	(11,3)
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne</b>	<b>4,9</b>	<b>2,8</b>	<b>4,9</b>	<b>(4,6)</b>	<b>9,0</b>	<b>5,7</b>
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży (%)	61%	34%	38%	0%	42%	38%
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne (%)	55%	29%	25%	0%	23%	13%

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

### Przychody i koszty operacyjne

Łączne przychody Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. wyniosły 38,5 mln EUR, w porównaniu z 45,0 mln EUR za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. Główne źródła przychodów Grupy to działalność hotelarska, wynajem nieruchomości oraz sprzedaż 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 wyniosły w 2019 r. 22,3 mln EUR, w porównaniu z kwotą 28,0 mln EUR w 2018 r.

### Nieruchomości deweloperskie

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 r. w mln EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2018 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2019/2018 w mln EUR	Zysk/ (strata) z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2019/2018 w mln EUR
Przychody	9,5	14,7	(5,2)	(0,1)	(5,1)
Koszty operacyjne	(6,3)	(10,7)	4,4	0,1	4,3
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	3,2	4,0	(0,8)	-	(0,8)
Koszty administracyjne	(0,4)	(0,4)	-	-	-
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	2,8	3,6	(0,8)	-	(0,8)
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży (%)	34%	27%			
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne (%)	29%	24%			

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

W efekcie, jak pokazuje poniższa tabela, w 2018 r. Grupa pomyślnie zakończyła proces sprzedaży 112 apartamentów (w ramach etapu II inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego*), podczas gdy w 2019 r. rozpoznało przychody ze sprzedaży pięciu lokali handlowo-usługowych (w ramach inwestycji *Capital Art Apartments* oraz etapów I i II inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego*) oraz dwóch apartamentów. Dodatkowo, jak opisano w nocie 18 do skonsolidowanego sprawozdania

# ATLAS ESTATES LIMITED

finansowego, 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 Warszawie

	CAA etap I	CAA etap II	CAA etapy III i IV	Apartamenty przy Krasieńskiego I	Apartamenty przy Krasieńskiego II	Concept House*
Łączna liczba apartamentów na sprzedaż	219	300	265	303	123	160
Sprzedaż zakończona w latach 2008–2017	218	298	265	303	8	160
Sprzedaż zakończona w 2018 r.	-	-	-	-	112	-
Sprzedaż zakończona w 2019 r.	-	2	-	-	1	-
Sprzedaż zakończona łącznie	218	300	265	303	121	160
Sprzedaż niezakończona na 31 grudnia 2019 r. (podpisane jedynie umowy przedwstępne)	1	-	-	-	2	-
Apartamenty dostępne do sprzedaży na dzień 31 grudnia 2019 r.	-	-	-	-	-	-

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

## Wynajem nieruchomości

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 r. w mln EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2018 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2019/2018 w mln EUR	Zysk/ (strata) z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2019/2018 w mln EUR
Przychody	9,0	10,0	(1,0)	(0,1)	(0,9)
Koszty operacyjne	(3,6)	(4,8)	1,2	-	1,2
Zysk brutto ze sprzedaży	5,4	5,2	0,2	(0,1)	0,3
Koszty administracyjne	(0,5)	(0,7)	0,2	-	0,2
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	4,9	4,5	0,4	(0,1)	0,5
Zysk brutto ze sprzedaży (%)	61%	52%			
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne (%)	55%	45%			

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

## Działalność hotelarska

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 r. w mln EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2018 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2019/2018 w mln EUR	Zysk/ (strata) z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2019/2018 w mln EUR
Przychody	20,0	20,3	(0,3)	(0,2)	(0,1)
Koszty operacyjne	(12,4)	(12,5)	0,1	0,1	(0,0)
Zysk brutto ze sprzedaży	7,6	7,8	(0,2)	(0,1)	(0,1)
Koszty administracyjne	(2,7)	(3,0)	0,3	-	0,3
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	4,9	4,8	0,1	(0,1)	0,2
Zysk brutto ze sprzedaży (%)	38%	38%			
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne (%)	25%	24%			

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Koszty administracyjne

Koszty administracyjne ogółem uległy zmniejszeniu z 11,3 mln EUR w 2018 r. do 7,2 mln EUR w 2019 r. Największą pozycją kosztową było roczne wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 2,5 mln EUR (w 2018 r.: 6,4 mln EUR). Spadek na tej pozycji wynika z faktu, że w 2018 r. pobrano wynagrodzenie za wyniki w wysokości 4,1 mln EUR oraz wynagrodzenie podstawowe w wysokości 2,3 mln EUR, natomiast w 2019 r. naliczono jedynie wynagrodzenie podstawowe bez wynagrodzenia za wyniki (zob. str. 35).

## Zmiany wyceny nieruchomości

W 2019 r. odnotowano wzrost wartości rynkowej portfela nieruchomości inwestycyjnych o 5,4 mln EUR, w porównaniu ze wzrostem o 7,0 mln EUR w roku 2018. Zmiana ta związana była głównie ze zmianą wartości inwestycji *Atlas Tower*.

## Pozostałe przychody i koszty operacyjne

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

- w 2019 roku:
  - zysk ze zbycia *Atlas Estates Tower* w Warszawie w wysokości 27,6 mln EUR (zob. nota 15 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego)
  - zysk z tytułu odzyskania kontroli nad spółką zależną w wysokości 1,2 mln EUR (zob. nota 31 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego)
  - odwrócenie odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych (hotel *Golden Tulip*) na kwotę 0,8 mln EUR
- W 2018 roku:
  - zysk ze zbycia budynku biurowego *Sadowa* w Gdańsku w wysokości 2,4 mln EUR.

## Przychody i koszty finansowe

Przychody i koszty finansowe obejmują pozycje dotyczące działalności finansowej Grupy. Do kosztów finansowych zalicza się przede wszystkim odsetki od kredytów i pożyczek (oraz powiązane z nimi opłaty bankowe), odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu oraz ujemną wycenę instrumentów pochodnych na stopę procentową. Przychody finansowe obejmują głównie przychody odsetkowe oraz zyski z tytułu wyceny instrumentów pochodnych na stopę procentową. Poza wzrostem odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu wynikającym z przyjęcia do stosowania z dniem 1 stycznia 2019 r. MSSF 16, na poziomie przychodów i kosztów finansowych nie wystąpiły istotne zmiany w stosunku do 2018 r.

## Kursy walut

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

W 2019 r. kurs waluty funkcjonalnej PLN uległ niewielkiemu umocnieniu, o 1%, natomiast waluty węgierska i rumuńska straciły na wartości w stosunku do poziomów notowanych w roku 2018 r. odpowiednio o 3% i 2%. Na skutek zmian wartości walut funkcjonalnych, za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. Grupa odnotowała stratę z tytułu różnic kursowych, wykazaną w wysokości 0,2 mln EUR w rachunku zysków i strat (2018 r.: strata w wysokości 1,6 mln EUR) oraz zysk w wysokości 1,2 mln EUR w innych całkowitych dochodach (2018 r.: strata w wysokości 2,7 mln EUR).

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

	PLN	HUF	RON	BGN		PLN	HUF	RON	BGN
<b>Kurs na koniec okresu</b>					<b>Kurs na koniec okresu</b>				
31 grudnia 2019 r.	4,2585	330,52	4,7793	1,95583	31 grudnia 2018 r.	4,3000	321,51	4,6639	1,95583
31 grudnia 2018 r.	4,3000	321,51	4,6639	1,95583	31 grudnia 2017 r.	4,1709	310,14	4,6597	1,95583
Zmiana w %	-1%	3%	2%	0%	Zmiana w %	3%	4%	0%	0%
<b>Kurs średni</b>					<b>Kurs średni</b>				
Rok 2019	4,2980	325,35	4,7773	1,95583	Rok 2018	4,2623	318,87	4,6530	1,95583
Rok 2018	4,2623	318,87	4,6530	1,95583	Rok 2017	4,2576	309,21	4,6359	1,95583
Zmiana w %	1%	2%	3%	0%	Zmiana w %	0%	3%	0%	0%

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Wartość aktywów netto

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

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

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

	Wartość aktywów netto 2019 w mln EUR	Wartość aktywów netto na akcję 2019 w EUR	Wartość aktywów netto 2018 w mln EUR	Wartość aktywów netto na akcję 2018 w EUR
<b>Podstawowa wartość aktywów netto</b>	142,5	3,0	91,8	2,0
Grunty pod zabudowę i wzrost wartości	-	-	40,5	-
Odroczony podatek dochodowy	-	-	(7,7)	-
<b>Skorygowana wartość aktywów netto (zob. str. 7)</b>	142,5	3,0	124,6	2,7

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

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

Łączne wynagrodzenie (za zarządzanie i za wyniki) zapłacone przez Grupę na rzecz AMC za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. wyniosło 2,5 mln EUR, natomiast za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. AMC przysługiwało wynagrodzenie w kwocie 6,8 mln EUR (zob. str. 34 i 35).

## Bieżąca działalność

W roku zakończonym 31 grudnia 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 stałe działania mające na celu optymalizację i rozwój jej systemu zarządzania finansowego i operacyjnego. W każdym kraju, gdzie Grupa prowadzi działalność na znaczącą skalę, funkcjonują doświadczone zespoły operacyjne; w pozostałym zakresie projekty inwestycyjne oraz inne istotne sprawy związane z działalnością operacyjną są monitorowane i kontrolowane przez centralny zespół operacyjny i komitet inwestycyjny. Kierownictwo stale weryfikuje struktury operacyjne mając na względzie optymalizację ich skuteczności i efektywności, co jest szczególnie istotne w obecnych warunkach.

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



# ATLAS ESTATES LIMITED

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.

Przychody Grupy pochodzą głównie z działalności prowadzonej na rynku polskim. Udział rynków rumuńskiego i węgierskiego w przychodach Grupy kształtował się na znacznie niższym poziomie. Wyniki finansowe Grupy są zatem uzależnione od takich czynników, jak stabilność systemów politycznych w danej chwili oraz dane makroekonomiczne odzwierciedlające kondycję przede wszystkim polskiej gospodarki, a także gospodarek Rumunii i 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.

## *Wpływ epidemii COVID-19 na działalność Grupy*

Zgodnie z rekomendacją wydaną przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych, Spółka informuje, że na dzień przekazania niniejszego raportu nie przeprowadziła jakościowej ani ilościowej analizy wpływu epidemii COVID-19 na sytuację finansową i wyniki finansowe Spółki w przyszłości. Wpływ ten będzie zależeć od rozwoju sytuacji epidemiologicznej w krajach, w których Grupa prowadzi działalność, oraz od działań podjętych przez władze państwowe.

Do tej pory odnotowano wpływ epidemii na działalność hotelową. W związku z decyzjami podjętymi przez polski rząd od dnia 2 kwietnia 2020 r. hotel Hilton w Warszawie jest czasowo zamknięty. Hotel Golden Tulip w Bukareszcie również został czasowo zamknięty.

Spółka będzie w stanie ocenić wpływ obecnej sytuacji na wyniki osiągane przez Grupę za kilka tygodni, kiedy znany będzie przebieg i rozwój epidemii, a także środki zapobiegawcze i działania podjęte w celu jej zatrzymania. Przychody z działalności hotelowej w drugim kwartale 2019 r. stanowiły 13% łącznych przychodów Grupy za cały rok 2019.

Spółka będzie monitorować ryzyko, jakie stwarza epidemia COVID-19 w obszarach o istotnym znaczeniu dla Grupy. Obecnie Spółka bierze pod uwagę następujące istotne kwestie: opóźnienia w płatnościach od najemców oraz osłabienie PLN i RON względem EUR.

## *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 przeznaczona znaczna 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 płatnościach czynszów, nadwyżki pieniężne są odpowiednio inwestowane lub przekazywane innym podmiotom Grupy stosownie do potrzeb, a wszelkie pozostałe środki są utrzymywane we właściwej walucie. W miarę możliwości, do finansowania projektów Spółka będzie wykorzystywać instrumenty dłużne, które będzie starała się pozyskiwać w odpowiednim czasie i wówczas, gdy będą takie możliwości, w zależności od charakteru aktywów – generujących dochód lub deweloperskich.

## *Waluty i kursy wymiany*

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

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Wnioski

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

**Ziv Zviel**

**Dyrektor Generalny**

Atlas Management Company Limited

27 kwietnia 2020 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Najważniejsze informacje dotyczące portfela nieruchomości

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
<b>Polska</b>		
Hotel <i>Hilton</i>	Pierwszy w Polsce hotel sieci <i>Hilton</i> – czterogwiazdkowy hotel oferujący 314 luksusowych pokoi, obszerną infrastrukturę konferencyjną, klub fitness i spa Holmes Place Premium, jak również kasyno oraz sklepy. Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
<i>Galeria Platinum Towers</i>	Powierzchnia komercyjna na poziomie parteru i pierwszego piętra <i>Platinum Towers</i> , obejmująca galerię handlową o powierzchni 1 904 m <sup>2</sup> oraz 208 miejsc parkingowych, praktycznie w całości wynajęta najemcom.	100%
<i>Atlas Tower</i>	39 138 m <sup>2</sup> powierzchni biurowej i handlowej w biznesowym centrum Warszawy.	100%
<b>Rumunia</b>		
<i>Voluntari</i>	Nieruchomość gruntowa o powierzchni 86 861 m <sup>2</sup> , obejmująca trzy przylegające do siebie działki. Warunki zabudowy nie zostały jeszcze określone. Lokalizacja: północno-wschodnie obrzeże miasta, znane jako Pipera.	100%
Projekt <i>Solaris</i>	Działka o powierzchni 32 000 m <sup>2</sup> , przekształcana w teren przeznaczony pod zabudowę wielofunkcyjną. Lokalizacja: jedna z centralnych dzielnic Bukaresztu.	100%
Hotel <i>Golden Tulip</i>	Czterogwiazdkowy hotel z 78 pokojami, położony w centrum Bukaresztu. Na dzień 31 grudnia 2019 r. nieruchomość była klasyfikowana jako składnik aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży, zgodnie z informacją zawartą w notcie 15 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego .	100%
<b>Bułgaria</b>		
<i>Atlas House</i>	Budynek biurowy zlokalizowany w centrum Sofii, 3 472 m <sup>2</sup> powierzchni pod wynajem.	100%

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Członkowie Rady Dyrektorów – Atlas Estates Limited

### **Mark Chasey**

Przewodniczący Rady  
Dyrektorów, Dyrektor  
Niewykonawczy

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

### **Andrew Fox**

Dyrektor Niewykonawczy  
Przewodniczący Komitetu  
Audytu

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

### **Guy Indig**

Dyrektor Niewykonawczy

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

## **Siedziba Spółki**

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

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

**Erez Koren**  
Dyrektor Niewykonawczy

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

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

**Nicholas Babbé**  
Dyrektor Niewykonawczy

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

**Ziv Zviel**  
Dyrektor Generalny

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

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

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

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

\* W dniu 12 lutego 2018 r. członkowie Rady Dyrektorów spółki Atlas zostali poinformowani przez AMC, że z powodów osobistych Pan Reuven Havar przestanie pełnić rolę CEO w AMC ze skutkiem natychmiastowym.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Sprawozdanie Rady Dyrektorów

Rada Dyrektorów przekazuje swoje sprawozdanie oraz zbadane sprawozdanie finansowe za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r.

### **Wyniki finansowe i dywidenda**

Sprawozdanie z całkowitych dochodów przedstawione na str. 42 zawiera roczne wyniki finansowe Spółki i wykazuje zysk po opodatkowaniu przypadający na akcjonariuszy w wysokości 17,9 mln EUR (w 2018 r.: 14,2 mln EUR).

Spółka nie ogłosiła wypłaty dywidendy za 2019 r. (2018 r.: 0 EUR).

### **Opis działalności**

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

Przedmiotem podstawowej działalności Spółki oraz Grupy jest działalność inwestycyjna i deweloperska na terenie Europy Środkowo-Wschodniej oraz zarządzanie nieruchomościami Grupy. Opis rozwoju dalszej działalności Grupy oraz jej perspektyw (w tym istotnych czynników ryzyka i zagrożeń dla działalności Grupy, wraz z informacją o stopniu, w jakim Grupa narażona jest na wystąpienie tych czynników ryzyka i zagrożeń) przedstawiony został w „Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów” na str. 5–8 oraz w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” na str. 9–18.

W roku zakończonym 31 grudnia 2018 r. nie miały miejsca żadne istotne zmiany w strukturze organizacyjnej Spółki. Zmiany, które nastąpiły w 2019 r., przedstawiono w nocie 17. Wykaz operacyjnych jednostek zależnych Spółki podlegających konsolidacji przedstawiono w nocie 17.

### **Polityka inwestycyjna**

Spółka lokuje aktywa głównie w portfel nieruchomości o zróżnicowanym profilu na rynku polskim. Grupa prowadzi również działalność na rynkach nieruchomości na Węgrzech, w Rumunii i Bułgarii.

Spółka aktywnie działa w Polsce, która uznawana jest za najbardziej atrakcyjną spośród wszystkich gospodarek regionu Europy Środkowo-Wschodniej.

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.

### **Dywersyfikacja**

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

### **Podstawowe wskaźniki efektywności**

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

Miarą sukcesu przedsięwzięcia obejmującego budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych jest cena uzyskana za każde wybudowane mieszkanie, marża zysku stanowiąca różnicę pomiędzy uzyskaną ceną a poniesionymi kosztami budowy oraz marża zysku liczona jako odsetek przychodów, a także ogólny poziom rentowności przedsięwzięcia deweloperskiego. Szczegółowe dane dotyczące sprzedaży przedstawiono w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” na str. 9–18.

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

Główne zasady zarządzania ryzykiem finansowym przedstawiono w sprawozdaniu finansowym zawartym w niniejszym raporcie na str. 50–52.

## Zasada kontynuacji działalności

Grupa zrealizowała zysk za rok obrotowy w wysokości 32,7 mln EUR (w porównaniu z 5,8 mln EUR w 2018 r.).

Zdaniem Rady Dyrektorów perspektywy dalszej działalności Grupy stawiają przed nią nadal wyzwania związane z rynkami, na których działa, wpływem epidemii COVID-19 (zob. str. 17), wpływem wahań kursów wymiany walut funkcjonalnych Grupy oraz dostępnością finansowania bankowego.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 178 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 74 mln EUR (w 2018 r. odpowiednio: 175 mln EUR i 89 mln EUR). Biorąc pod uwagę opóźnienie, z jakim następuje realizacja wartości tych aktywów i ich wymiana na gotówkę, taka wysokość wskaźnika zadłużenia do wartości rynkowej nieruchomości Grupy jednoznacznie potwierdza zdolność Grupy do generowania wystarczających środków pieniężnych niezbędnych do spłaty zobowiązań finansowych w terminach ich wymagalności. Wszystkie aktywa gruntowe i budowlane, które wraz ze związanym z nimi zadłużeniem stanowią odrębne aktywa i zobowiązania utrzymywane za pośrednictwem specjalnie powołanych do tego celu spółek, mogą być przejęte przez bank w wypadku naruszenia warunków umowy kredytowej, ale nie będą powodowały powstania dodatkowych zobowiązań finansowych obciążających Spółkę lub Grupę. Istnieją także aktywa wolne od obciążeń, które mogą być potencjalnie wykorzystane do pozyskania dodatkowego finansowania.

Oceniając, czy przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. można przyjąć założenie kontynuacji działalności, Rada Dyrektorów uwzględniła fakt bieżącego zarządzania kapitałem obrotowym i zwróciła uwagę na następujące kwestie:

- Według prognoz, aktywa przeznaczone do sprzedaży ujęte w aktywach obrotowych według ceny nabycia/kosztu wytworzenia mają w przyszłych okresach generować przychody gotówkowe przewyższające ich wartość bilansową. Aktywa przeznaczone do sprzedaży, których wartość bilansowa netto wynosi 3,6 mln EUR, są przedmiotem sprzedaży za kwotę 7,7 mln EUR;
- W zobowiązaniach z tytułu dostaw i usług Grupa wykazuje wynagrodzenie za wyniki płatne na rzecz Zarządzającego Nieruchomościami (więcej informacji w nocie 21 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego). Warunki wypłaty tego wynagrodzenia stanowią przedmiot konsultacji między stronami (zob. str. 35), a jego faktyczna zapłata będzie uzależniona od przepływów pieniężnych w Grupie.

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

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

Mimo że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy są obarczone pewną dozą niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy, by sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami, aby móc kontynuować działalność operacyjną w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

## Strona internetowa Spółki

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

## Biegły rewident

Rada Dyrektorów potwierdza, że na dzień 27 kwietnia 2020 r.:

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

W dniu 6 sierpnia 2019 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ponownie wybrało spółkę BDO LLP jako biegłego rewidenta odpowiedzialnego za badanie sprawozdań finansowych Spółki za 2019 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2018 oraz sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2018 zostało zbadane przez BDO LLP na podstawie umowy zlecenia zawartej 14 lutego 2019 r. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2019 zostało zbadane przez BDO LLP na podstawie umowy zlecenia zawartej 12 lutego 2020 r.

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

<b>Wynagrodzenie biegłego rewidenta</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>
Badanie jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	137	141
Przegląd śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	42	32
Usługi podatkowe	-	-
Inne usługi służące zachowaniu zgodności z przepisami prawa	-	-
<b>Ogółem</b>	<b>179</b>	<b>173</b>

## Informacja o postępowaniach sądowych

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

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

## Znaczące umowy i zobowiązania kapitałowe

Poza Umową o Zarządzanie Nieruchomościami, opisaną w „Raporcie w sprawie wynagrodzeń”, w 2019 r. Grupa zawarła następującą umowę znaczącą:

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

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

Cena sprzedaży prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości wraz z powiązаныmi prawami wyniosła (wraz z należnym podatkiem VAT) 148 mln PLN. Sprzedający otrzymał cenę sprzedaży, a prawa do Nieruchomości zostały przeniesione.

Spółka zdecydowała się sprzedać prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości z uwagi na fakt, że skala inwestycji przewyższa możliwości inwestycyjne Grupy Atlas Estates.

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

Nie istnieją żadne inne znaczące umowy, które na dzień 31 grudnia 2019 r. skutkowałyby zobowiązaniami kapitałowymi po stronie Grupy.

## Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi (w tym również transakcje z akcjonariuszem większościowym) omówiono w nocy 13 do sprawozdania finansowego.

## Kredyty i pożyczki, gwarancje i poręczenia

Najważniejsze zmiany dotyczące warunków kredytów i pożyczek zostały przedstawione w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” na str. 11–12.



## ATLAS ESTATES LIMITED

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

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

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

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

### Gwarancje i poręczenia – zdarzenia w 2018 r.

W roku 2018 Spółka nie udzieliła żadnych gwarancji ani poręczeń na rzecz swoich jednostek zależnych lub innych podmiotów, z wyjątkiem umowy gwarancji w związku z opisaną powyżej przedwstępną umową sprzedaży zawartą przez jej spółkę zależną HPO AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka jawna. Spółka udzieliła Kupującemu gwarancji na zabezpieczenie zwrotu zaliczki w wysokości 12,5 mln PLN przez Sprzedającego na rzecz Kupującego w razie niewykonania umowy.

Poniższa tabela przedstawia listę gwarancji, rękojmi oraz innych rodzajów zabezpieczeń, które Grupa otrzymała od kontrahentów według stanu na 31 grudnia 2018 r.:

Spółka	Wykonawca	Zabezpieczenie	Waluta	(000)
Atlas Estates (Przasnyska 9) Sp. z o.o.	Kalter sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	PLN	1 500
Capital Art Apartments AEP Sp. z o.o. sp.j.	Unibep S.A.	Gwarancja bankowa	PLN	2 626
Atlas Tower Sp. z o.o.	Kilku najemców	Gwarancja bankowa	PLN	1 554
Atlas Tower Sp. z o.o.	Modzelewski & Rodek Sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	PLN	246
Properpol Sp. z o.o.	Jeronimo Martins Polska S.A.	Gwarancja bankowa	EUR	44
Zielono AEP Sp z o.o.	Unibep S.A.	Gwarancja ubezpieczeniowa	PLN	100
Mantezja 3 Sp. z o.o.	Holmes Place Poland	Gwarancja korporacyjna	PLN	5 000
Mantezja 3 Sp. z o.o.	Holmes Place Poland	Gwarancja bankowa	EUR	400
Mantezja 3 Sp. z o.o.	Casinos Poland Sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	EUR	203

W dniu 11 grudnia 2018 r., po sprzedaży budynku biurowego Sadowa spółka zależna Atlas Estates Sadowa Sp. z o.o. dokonała całkowitej spłaty kredytu udzielonego przez ING Bank Śląski S.A., zwalniając tym samym wszystkie zabezpieczenia ustanowione w związku z tym kredytem.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Ład korporacyjny

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ATLAS ESTATES LIMITED

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III.Z.5. - Zasada dotycząca członków zarządu i rady nadzorczej nie ma bezpośredniego zastosowania, ponieważ w Atlas Estates Limited nie ma zarówno zarządu, jak i rady nadzorczej. Atlas Estates Limited jako spółka

# ATLAS ESTATES LIMITED

zarejestrowana na Guernsey jest zarządzana przez jeden organ – Radę Dyrektorów. W Spółce działa komitet audytu, który zdaje sprawozdanie Radzie Dyrektorów.

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

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

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

## Proces sporządzania sprawozdań finansowych

### ZAKRES OBOWIĄZKÓW RADY DYREKTORÓW

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

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

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

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

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

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

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

### SYSTEMY KONTROLI WEWNĘTRZNEJ

Całościową odpowiedzialność za wdrożony w Grupie system kontroli wewnętrznej, którego celem jest zabezpieczenie inwestycji akcjonariuszy i wartości aktywów Grupy, oraz za ocenę jego efektywności ponoszą członkowie Rady Dyrektorów. Mechanizmy kontroli mają na celu zidentyfikowanie poszczególnych czynników ryzyka zagrażających Grupie oraz zarządzanie tymi czynnikami, a nie całkowite wyeliminowanie ryzyka, które mogłoby uniemożliwić Grupie osiągnięcie jej celów biznesowych. Mechanizmy kontroli wewnętrznej zostały zaprojektowane tak, aby zagwarantować Grupie wystarczającą, lecz nie absolutną, pewność uniknięcia strat oraz istotnych błędów w przekazywanych dokumentach. Wdrożenie tych mechanizmów i zarządzanie nimi zostało powierzone Zarządzającemu Nieruchomościami, a wszyscy pracownicy są na bieżąco informowani o przebiegu procesów kontroli ryzyka i obszarach ich odpowiedzialności w tym

# ATLAS ESTATES LIMITED

zakresie. Integralnymi elementami systemów kontroli ryzyka są: planowanie strategiczne, powierzanie określonych funkcji pracownikom o odpowiednich kwalifikacjach, bieżąca sprawozdawczość oraz monitorowanie wyników i skuteczna kontrola nakładów kapitałowych i inwestycji.

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

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

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

## Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji

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

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

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

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

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

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

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

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Prawne i statutowe ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu

Jak opisano powyżej, każda akcja uprawnia do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Akcjonariusze nie podlegają co do zasady ograniczeniom w zakresie uczestnictwa w Walnych Zgromadzeniach, lecz w pewnych okolicznościach mogą podlegać ograniczeniom dotyczącym głosowania, zgodnie z Ustawą o spółkach z 2008 r. obowiązującą na wyspie Guernsey, z późn. zm. („Ustawa o Spółkach”), i Statutem Spółki. Przykładowo, niewypełnienie wynikającego ze Statutu zobowiązania do ujawnienia tożsamości osób (innych niż zarejestrowany akcjonariusz), które posiadają udział w akcjach, skutkuje zakazem głosowania (ograniczenie to zostało opisane przez Spółkę na str. 27 jako sytuacja, w której Spółka nie stosuje zasady IV.Z.5 zawartej w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”).

## Ograniczenia dotyczące przenoszenia własności papierów wartościowych Spółki

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

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

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

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

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

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

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

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

### UPRAWNIENIA RADY DYREKTORÓW

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

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

Zgodnie z postanowieniami Statutu (art. 3) niewyemitowane akcje w ramach kapitału docelowego (zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia) pozostają do dyspozycji Rady Dyrektorów, która jest bezwarunkowo upoważniona do przydzielania akcji lub praw do objęcia albo zamiany jakichkolwiek papierów wartościowych na akcje, przyznawania opcji lub warrantów uprawniających do objęcia takich akcji lub praw, oferowania takich akcji lub praw, a także innego rozporządzania takimi akcjami lub prawami lub ich zbywania, na rzecz osób wybranych według uznania Rady Dyrektorów oraz na warunkach i w terminach ustalonych przez Radę Dyrektorów, z zastrzeżeniem że nie jest dozwolone przydzielenie akcji z dyskontem.

# ATLAS ESTATES LIMITED

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

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

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

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

### Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

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

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

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

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

### Wprowadzanie zmian w Statucie Spółki

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

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

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

### Struktura i członkowie Rady Dyrektorów Spółki

W skład Rady Dyrektorów wchodzi Przewodniczący niewykonawczy oraz dwóch Dyrektorów niewykonawczych. W 2019 r. nie nastąpiły żadne zmiany w składzie Rady Dyrektorów. Funkcje pełnione przez Dyrektorów oraz Zarządzającego Nieruchomościami są wyraźnie rozdzielone i określone w Umowie o Zarządzanie Nieruchomościami z 24 lutego 2006 r. Większość członków Rady Dyrektorów będących dyrektorami niewykonawczymi – pan Andrew Fox i pan Mark Chasey – to dyrektorzy niezależni, natomiast pan Guy Indig nie jest dyrektorem niezależnym. Dyrektorzy sprawują kierownictwo strategiczne oraz pełnią funkcję osób podejmujących ostateczne decyzje we wszystkich sprawach dotyczących dokonywania i zbywania inwestycji. Kierownictwo wykonawcze oraz zarządzanie bieżące należą do zadań Zarządzającego Nieruchomościami, którego rola i obowiązki są jasno określone w Umowie o Zarządzanie Nieruchomościami.

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

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

- opracowywanie strategii Grupy oraz monitorowanie postępu w realizacji celów wyznaczonych kierownictwu;
- przegląd struktury kapitałów i działalności Spółki oraz zarządzania Spółką;
- ustalenie mechanizmów kontroli wewnętrznej i finansowej oraz stosowanych zasad rachunkowości;

# ATLAS ESTATES LIMITED

- informowanie akcjonariuszy o celach i zamierzeniach Spółki; oraz
- zapewnienie stałego funkcjonowania w Grupie skutecznych procedur zarządzania ryzykiem.

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

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

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

Rada Dyrektorów i akcje w posiadaniu członków Rady Dyrektorów

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

## Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów

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

Życiorysy członków Rady Dyrektorów przedstawiono na str. 20.

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

W Raporcie w sprawie wynagrodzeń na str. 34–36 przedstawiono szczegółowe informacje na temat wynagrodzeń i trybu powoływania członków Rady Dyrektorów oraz Zarządzającego Nieruchomościami. Poza wymienionymi tam osobami żaden z członków Rady Dyrektorów nie miał w ciągu roku obrotowego ani w okresie zakończonym 27 kwietnia 2020 r. istotnych udziałów faktycznych (ang. beneficial interest) w żadnym ze znaczących kontraktów dotyczących działalności Grupy.

## KOMITETY RADY DYREKTORÓW

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

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

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

Uczestnictwo w obradach	Rada Dyrektorów	Komitet Audytu
Liczba posiedzeń w ciągu roku	6	2
Andrew Fox	4	1
Mark Chasey	4	1
Guy Indig	4	2



## ATLAS ESTATES LIMITED

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

### ZARZĄDZAJĄCY NIERUCHOMOŚCIAMI

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

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

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

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

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

### **Ocena wypełniania przez Spółkę obowiązków informacyjnych**

Przekazując inwestorom informacje poufne, bieżące i okresowe w ramach realizacji polityki informacyjnej, Rada Dyrektorów uwzględnia aktualne wymogi prawne. W ocenie Rady Dyrektorów w 2019 r. Spółka prawidłowo wykonywała swoje obowiązki informacyjne wynikające z przepisów prawa oraz postanowień Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW.

### **Polityka działalności sponsoringowej i charytatywnej Spółki**

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Raport w sprawie wynagrodzeń

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

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

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

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

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

### Wynagrodzenie członków Rady Dyrektorów

Poniższa tabela przedstawia łączne wynagrodzenie członków Rady Dyrektorów:

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

  

<b>Wynagrodzenia członków Rady Dyrektorów – tylko pieniądze</b>	<b>2018</b>
<b>Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów</b>	<b>w EUR</b>
Andrew Fox (17 500 GBP)	19 500
Mark Chasey (17 500 GBP)	19 500
Guy Indig (20 000 GBP)	22 000
<b>Ogółem</b>	<b>61 000</b>

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

#### Wynagrodzenie za zarządzanie

W zamian za świadczone usługi firma AMC otrzymuje roczne wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 2% skorygowanej wartości aktywów netto na koniec poprzedniego roku (pomniejszone o niezainwestowane wpływy netto z pierwszej oferty publicznej lub późniejszych podwyższeń kapitału akcyjnego). Z tytułu świadczonych usług, za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. AMC naliczyła wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 2,5 mln EUR (w 2018 r.: 2,3 mln EUR).

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

#### Wynagrodzenie za wyniki

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

Poza wynagrodzeniem za zarządzanie, AMC jest uprawniony do otrzymania wynagrodzenia za wyniki, płatnego pod warunkiem że Całkowity Zwrot dla Akcjonariuszy (tj. suma kwoty, o jaką zwiększyła się skorygowana wartość aktywów

## ATLAS ESTATES LIMITED

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

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

Za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. kwota wynagrodzenia za wyniki należnego AMC wyniosła 0 EUR, a mogłaby wynieść 4,0 mln EUR przy zastosowaniu historycznej interpretacji metody obliczania tego wynagrodzenia (2018 r.: 4,1 mln EUR).

Na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomościami AMC przysługuje wynagrodzenie za wyniki, zgodnie z informacją przedstawioną powyżej. Rada Dyrektorów Spółki niedawno dokonała przeglądu umowy, w szczególności koncentrując się na sposobie obliczania wynagrodzenia za wyniki. Wątpliwości Rady Dyrektorów wzbudziły następujące kwestie:

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

Na podstawie wyników przeprowadzonego przeglądu oraz w oparciu o otrzymane porady prawne Rada Dyrektorów uznała, że nie zgadza się z poprzednią interpretacją dotyczącą kalkulacji wynagrodzenia za wyniki oraz podważa zasadność kwot wypłaconych do tej pory oraz naliczonych lecz jeszcze nie zapłaconych przez AEL na rzecz AMC z tytułu wynagrodzenia za wyniki. Wynagrodzenia za wyniki, które zostało naliczone a nie wypłacone wynosi 10,8 mln EUR. Kwota należna AMC może ulec zmianie co jest zależne od rozwiązania sporu. Nie rozpoznano żadnego aktywa z tytułu zmniejszenia tego salda. Zgodnie z powyższym Rada Dyrektorów może zatwierdzić sprawozdanie finansowe Spółki i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres zakończony w grudniu 2019 r. bez ujmowania wynagrodzenia za wyniki za rok 2019. Ponadto Rada Dyrektorów zainicjowała rozmowy z AMC w celu omówienia przedstawionych powyżej kwestii i uzgodnienia mechanizmu zapewniającego strukturę wynagrodzenia, która byłaby uczciwa i odpowiednia dla obu stron, począwszy od roku 2020. Kwota nienaliczonego przez Spółkę wynagrodzenia za wyniki za 2019 r. (przy zastosowaniu historycznej interpretacji metody obliczania tego wynagrodzenia) wynosi 4,0 mln EUR.

### *Okres obowiązywania i wypowiedzenie Umowy*

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

Umowę można rozwiązać w dowolnym czasie z powodu istotnego naruszenia jej warunków przez którąkolwiek ze stron, jeżeli takie naruszenie nie zostanie naprawione w ciągu 90 dni (21 dni, jeżeli naruszenie dotyczy braku płatności kwot należnych Zarządzającemu Nieruchomościami) lub w wypadku niewypłacalności którejkolwiek ze stron. Spółka może również rozwiązać Umowę, jeżeli którykolwiek z Akcjonariuszy AMC sprzeda ponad 49% swojego udziału w ACM wg stanu na dzień dopuszczenia do obrotu (chyba że sprzedaż nastąpi na rzecz określonych kategorii dozwolonych podmiotów wewnątrz Grupy) lub w wypadku gdy Akcjonariusze AMC (lub dozwolone podmioty wewnątrz Grupy) przestaną łącznie posiadać co najmniej 75% wyemitowanego kapitału akcyjnego AMC. Spółka ma również prawo wypowiedzieć umowę, jeżeli z dowolnego powodu stanie się rezydentem podatkowym Wielkiej Brytanii. W razie wypowiedzenia Umowy, Zarządzający będzie uprawniony do otrzymania wszelkich należnych (lecz niewypłaconych) wynagrodzeń lub innych należności, jak również wynagrodzenia za wyniki.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## 3) Członkowie Zarządów podmiotów zależnych

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

- Euryton Trust Management B.V., Dorsha B.V. (reprezentująca podmioty zależne z siedzibą w Holandii), powołana na czas nieokreślony z sześciotygodniowym okresem wypowiedzenia; stałe wynagrodzenie pobierane z tytułu pełnionej funkcji – 80 500 EUR (plus VAT – obejmuje również wynagrodzenie za usługi administracyjne świadczone na rzecz podmiotów zależnych);

- TMF Curacao N.V (reprezentująca Atlas Estates Antilles B.V.), powołana na czas nieokreślony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia; stałe roczne wynagrodzenie pobierane z tytułu pełnionej funkcji – 1 500 USD;

- Altea Management S.A. (reprezentująca podmioty zależne z siedzibą w Luksemburgu), powołana na czas nieokreślony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia; stałe roczne wynagrodzenie pobierane z tytułu pełnionej funkcji – 6 000 EUR (plus VAT).

- Cyproman Services Limited (reprezentująca Fernwood Limited), powołana na czas nieokreślony bez zdefiniowanego okresu wypowiedzenia; stałe roczne wynagrodzenie pobierane z tytułu pełnionej funkcji – 1 400 EUR (plus VAT);

### **Mark Chasey**

Przewodniczący Rady Dyrektorów

### **Andrew Fox**

Członek Rady Dyrektorów

### **Guy Indig**

Członek Rady Dyrektorów

27 kwietnia 2020 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Oświadczenia Rady Dyrektorów

### Oświadczenie o przyjętych zasadach rachunkowości

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

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

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

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

### Inne obowiązkowe oświadczenia

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

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

### Mark Chasey

Przewodniczący Rady Dyrektorów

### Andrew Fox

Członek Rady Dyrektorów

### Guy Indig

Członek Rady Dyrektorów

27 kwietnia 2020 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA DLA AKCJONARIUSZY ATLAS ESTATES LIMITED

### Opinia

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego spółki Atlas Estates Limited („Jednostka Dominująca”) za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 r., obejmującego sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie z sytuacji finansowej, zestawienie zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz noty objaśniające do sprawozdania finansowego, w tym podsumowanie istotnych zasad rachunkowości. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską.

Naszym zdaniem sprawozdanie finansowe:

- przedstawia w prawidłowy i rzetelny sposób sytuację Spółki na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz zysku odnotowanego przez nią w roku zakończonym tego dnia;
- zostało sporządzone zgodnie z MSSF w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską; oraz
- zostało sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o spółkach z 2008 r. obowiązującej na wyspie Guernsey.

### Podstawa do wyrażenia opinii

Badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej obowiązującymi w Wielkiej Brytanii (ISAs (UK)) i obowiązującymi przepisami prawa. Nasza odpowiedzialność wynikająca z tych standardów została szczegółowo opisana w części sprawozdania pt. „Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego”. Spełniamy wymogi etyczne mające zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Wielkiej Brytanii, w tym wymóg niezależności w stosunku do badanej Spółki, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym Standardami Etycznymi Rady Sprawozdawczości Finansowej (Financial Reporting Council, FRC) obowiązującymi w odniesieniu do podmiotów notowanych na giełdzie. Naszym zdaniem uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

### Wnioski dotyczące kontynuacji działalności

Nie zgłaszamy żadnych zastrzeżeń, które podlegałyby ujawnieniu przez biegłego rewidenta na podstawie Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej obowiązujących w Wielkiej Brytanii i które wynikałyby z faktu, że:

- stosowanie przez członków Rady Dyrektorów zasady kontynuacji działalności przy sporządzaniu sprawozdania finansowego jest niewłaściwe; lub że
- Rada Dyrektorów nie ujawniła w sprawozdaniu finansowym żadnych istotnych źródeł niepewności, które mogłyby budzić poważne wątpliwości co do możliwości dalszego stosowania przez Spółkę zasady rachunkowości zakładającej kontynuację działalności przez okres co najmniej dwunastu miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji.

### Kluczowy obszar badania

Kluczowe obszary badania dotyczą kwestii, które zgodnie z naszym profesjonalnym osądem były najważniejsze w procesie badania przez nas sprawozdania finansowego za bieżący okres i obejmują zidentyfikowane przez nas, najistotniejsze ocenione ryzyko istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego (niezależnie od tego, czy zostało ono spowodowane oszustwem), w tym kwestie, które miały największy wpływ na ogólną strategię badania, alokację zasobów w ramach badania oraz kierowanie działaniami zespołu przeprowadzającego badanie.

# ATLAS ESTATES LIMITED

---

## Rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość inwestycji spółki

---

### **Kluczowy obszar badania**

Spółka posiada istotne inwestycje w jednostkach zależnych, które wykazywane są według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

Inwestycje podlegają corocznym testom na utratę wartości, przy uwzględnieniu wartości aktywów bazowych, które nie zawsze są wyceniane w wartości godziwej, na przykład aktywów wycenianych według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia oraz wartości netto możliwej do uzyskania. Na tej podstawie kierownictwo ustala, czy należy dokonać korekty z tytułu utraty wartości lub odwrócenia odpisu z tytułu utraty wartości.

### **Metoda badania danego kluczowego obszaru**

W ramach przeprowadzonego badania:

- upewniliśmy się, że wartość inwestycji została uzgodniona ze skorygowaną wartością aktywów netto jednostek, w których dokonano inwestycji, oraz że odpowiednią kwotę ujawniono w sprawozdaniu finansowym; oraz
- skorygowane wartości aktywów netto obliczono na podstawie wartości godziwej nieruchomości należących do tych jednostek, ustalonej w ramach grupowego badania tych nieruchomości.

### **Główne wnioski**

W trakcie badania nie zidentyfikowano żadnych problematycznych kwestii.

---

### **Zasada istotności**

Stosujemy koncepcję istotności przy planowaniu i przeprowadzaniu badania, jak również przy ocenie wpływu zniekształceń. Istotność rozumiemy jako zakres, w jakim zniekształcenia, w tym pominięcia, mogą wpływać na decyzje gospodarcze podejmowane przez racjonalnie działających użytkowników na podstawie informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym. Należy jednak zaznaczyć, że zniekształcenia poniżej tego zakresu niekoniecznie zostaną uznane za nieistotne, ponieważ przy ocenie ich wpływu na sprawozdanie finansowe jako całość bierzemy również pod uwagę charakter rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz konkretne okoliczności ich wystąpienia.

Istotność dla spółki została ustalona na poziomie 1 590 000 EUR na podstawie 1% aktywów ogółem (w 2018 r.: 1 250 000 EUR na podstawie 1%) w związku z tym, że Spółka jest spółką holdingową.

Istotność wykonawcza została ustalona na poziomie 1 192 500 EUR (w 2018 r.: 937 500 EUR) w oparciu o 75% istotności – poziom ten został uznany za odpowiedni biorąc pod uwagę naszą ocenę kontroli wewnętrznej oraz fakt, że w ramach przeprowadzonych przez nas wcześniejszych badań zakres wymaganych korekt księgowych okazał się ograniczony.

Uzgodniliśmy z Komitetem Audytu, że będziemy zgłaszać rozpoznane podczas badania zniekształcenia przekraczające 28 600 EUR (w 2018 r.: 25 000 EUR) oraz zniekształcenia w kwocie niższej od powyższego progu, w przypadku których, zgodnie z naszą opinią, zasadność zgłoszenia podyktowana jest względami jakościowymi.

### **Zakres badania**

W ramach przeprowadzonego przez nas badania Spółki uzyskaliśmy wiedzę na temat Spółki i jej otoczenia, w tym systemu kontroli wewnętrznej w Spółce, oraz dokonaliśmy oceny ryzyka wystąpienia istotnego zniekształcenia w sprawozdaniu finansowym. Odnieśliśmy się również do ryzyka obejścia przez Zarząd kontroli wewnętrznej, w tym ocenę, czy wystąpiły dowody na stroniczość Zarządu, która mogła stanowić ryzyko istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem.

Badanie spółki w pełnym zakresie zostało przeprowadzone przez BDO LLP.

### **Pozostałe informacje**

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

Zakres naszej odpowiedzialności w związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego obejmuje zapoznanie się z pozostałymi informacjami i stwierdzenie na tej podstawie, czy pozostałe informacje są w istotnym stopniu niezgodne z badanym sprawozdaniem finansowym lub z naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub czy są w istotny sposób zniekształcone. W przypadku stwierdzenia takich istotnych niespójności lub widocznych istotnych zniekształceń, naszym obowiązkiem jest ustalenie, czy wystąpiło istotne zniekształcenie w sprawozdaniu finansowym lub istotne zniekształcenie pozostałych informacji. Jeżeli na podstawie przeprowadzonego badania stwierdzimy, że dodatkowo informacje zawierają istotne zniekształcenia, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym fakcie.

# ATLAS ESTATES LIMITED

Nie zgłaszamy żadnych nieprawidłowości w tym względzie.

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

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

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

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

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

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

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

## **Zastrzeżenia podlegające obowiązkowi ujawnienia przez biegłego rewidenta**

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

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

## **Odpowiedzialność członków Rady Dyrektorów**

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

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

## **Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego**

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

Szczegółowy opis odpowiedzialności za badanie sprawozdania finansowego został zamieszczony na stronie internetowej Rady Sprawozdawczości Finansowej (Financial Reporting Council) pod adresem: [www.frc.org.uk/auditorsresponsibilities](http://www.frc.org.uk/auditorsresponsibilities). Opis ten stanowi część naszego sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta.



# ATLAS ESTATES LIMITED

## Przeznaczenie sprawozdania

Niniejszy raport jest przeznaczony wyłącznie dla akcjonariuszy Spółki jako organu, zgodnie z art. 262 Ustawy o spółkach z 2008 r. obowiązującej na wyspie Guernsey. Czynności związane z badaniem sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy w taki sposób, aby móc poinformować akcjonariuszy Spółki o sprawach, o których mamy obowiązek ich poinformować w sprawozdaniu biegłego rewidenta. W najszerszym zakresie dozwolonym przepisami prawa, nie przyjmujemy odpowiedzialności z tytułu przeprowadzonego przez nas badania, sporządzenia niniejszego sprawozdania oraz wyrażonych przez nas opinii wobec żadnego podmiotu z wyjątkiem Spółki i akcjonariuszy Spółki jako jej organu.

*Kieran Storan*

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

*Londyn, Wielka Brytania*

*27 kwietnia 2020 r.*

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2019 R.

	2019 w tys. EUR	2018 w tys. EUR	Nota
Przychody	-	-	
Koszty operacyjne	-	-	
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
Koszty administracyjne	(2 408)	(6 009)	3
Pozostałe przychody operacyjne	16 403	16 943	4
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>13 995</b>	<b>10 934</b>	
Przychody finansowe	4 001	3 351	5
Koszty finansowe	(75)	(63)	5
Pozostałe (straty) i zyski – różnice kursowe	(5)	(3)	5
<b>Zysk brutto</b>	<b>17 916</b>	<b>14 219</b>	
Obciążenie podatkowe	-	-	
<b>Zysk za okres</b>	<b>17 916</b>	<b>14 219</b>	
<b>Całkowite dochody ogółem za rok</b>	<b>17 916</b>	<b>14 219</b>	
Podstawowy zysk na akcję zwykłą o wartości 0,01 EUR (w eurocentach)	38,2	30,3	6
Rozwodniony zysk na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	38,2	30,3	6

Wszystkie kwoty dotyczą działalności kontynuowanej.

Noty zamieszczone na str. 46-60 stanowią część sprawozdania finansowego.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Na dzień 31 grudnia 2019 r.

	2019 w tys. EUR	2018 w tys. EUR	Nota
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwale</b>			
Inwestycje w jednostkach zależnych	158 779	142 376	7
Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	81	68	8
	<b>158 860</b>	<b>142 444</b>	
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4	4	8
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	370	26	9
	<b>374</b>	<b>30</b>	
<b>AKTYWA OGÓŁEM</b>	<b>159 234</b>	<b>142 474</b>	
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Pozostałe zobowiązania	(5 796)	(5 073)	10
	<b>(5 796)</b>	<b>(5 073)</b>	
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(10 895)	(12 774)	10
	<b>(10 895)</b>	<b>(12 774)</b>	
<b>ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM</b>	<b>(16 691)</b>	<b>(17 847)</b>	
<b>AKTYWA NETTO</b>	<b>142 543</b>	<b>124 627</b>	
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	11
Inny kapitał rezerwowy – do podziału	194 817	194 817	12
Niepokryta strata	(58 542)	(76 458)	
<b>KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM</b>	<b>142 543</b>	<b>124 627</b>	

Noty zamieszczone na str. 46-60 stanowią część sprawozdania finansowego. Sprawozdanie finansowe zamieszczone na str. 42-60 zostało zatwierdzone przez Radę Dyrektorów w dniu 27 kwietnia 2020 r. i podpisane w jej imieniu przez:

**Mark Chasey**  
Przewodniczący Rady Dyrektorów

**Andrew Fox**  
Członek Rady Dyrektorów

**Guy Indig**  
Członek Rady Dyrektorów

27 kwietnia 2020 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Rok zakończony 31 grudnia 2019 r.

	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Inny kapitał rezerwowý – do podziału w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
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>
Całkowite dochody ogółem za rok	-	-	17 916	17 916
<b>Na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>6 268</b>	<b>194 817</b>	<b>(58 542)</b>	<b>142 543</b>

Noty zamieszczone na str. 46-60 stanowią część sprawozdania finansowego.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rok zakończony 31 grudnia 2019 r.

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2019 r. w tys. EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2018 r. w tys. EUR
<b>Zysk za okres</b>		<b>17 916</b>	<b>14 219</b>
<b>Korekty:</b>			
Koszty finansowe	5	73	61
Przychody finansowe	5	(4 001)	(3 351)
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość inwestycji	7	(16 403)	(16 943)
		<b>(6 415)</b>	<b>(6 014)</b>
<b>Zmiana stanu kapitału obrotowego</b>			
Zwiększenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		-	(4)
(Zmniejszenie)/ Zwiększenie stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	10	(1 879)	3 443
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(4 294)</b>	<b>(2 575)</b>
<b>Działalność inwestycyjna</b>			
Nowe pożyczki udzielone jednostkom zależnym	13c	(12)	(9)
Przychód od jednostki zależnej	5	4 000	3 350
Wpływy ze sprzedaży inwestycji w jednostce zależnej		-	82
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>3 988</b>	<b>3 423</b>
<b>Działalność finansowa</b>			
Pożyczka otrzymana od jednostki zależnej	13b	650	850
Spląty pożyczki na rzecz akcjonariusza większościowego	13d	-	(1 950)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>650</b>	<b>(1 100)</b>
<b>(Zmniejszenie)/zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku w wyniku przepływów pieniężnych</b>		<b>344</b>	<b>(252)</b>
<b>Zwiększenie /(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku</b>		<b>344</b>	<b>(252)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>		<b>26</b>	<b>278</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku</b>	<b>9</b>	<b>370</b>	<b>26</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>			
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych		370	26
		<b>370</b>	<b>26</b>

Noty zamieszczone na str. 46-60 stanowią część sprawozdania finansowego.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Rok zakończony 31 grudnia 2019 r.

### *Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego*

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z prawem wyspy Guernsey oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) oraz interpretacjami Komitetu ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”) przyjętymi przez Unię Europejską i w związku z tym jest ono zgodne z Art. 4 Rozporządzenia UE w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności oraz zgodnie z zasadą kosztu historycznego. Poniżej przedstawiono główne zasady rachunkowości. Zasady te zastosowano w sposób ciągły do wszystkich lat objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym (o ile nie wskazano inaczej).

Analizując możliwość przyjęcia założenia kontynuacji działalności przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki, kierownictwo uwzględniło fakt, że Grupa wykazuje zobowiązania krótkoterminowe netto w wysokości 10,5 mln EUR (2018 r.: 12,7 mln EUR). Możliwość kontynuowania działalności przez Spółkę jest uzależniona od przychodów otrzymywanych od jednostek zależnych oraz od możliwości kontynuowania działalności przez nie same. Spółka odnotowała zysk za rok obrotowy w wysokości 17,9 mln EUR, w porównaniu z zyskiem w wysokości 14,2 mln EUR odnotowanym rok wcześniej. Na podstawie prognoz przepływów pieniężnych przygotowanych dla Grupy kierownictwo przyjęło założenie, że jednostki zależne Spółki będą w stanie udzielić jej wsparcia w terminowej spłacie zobowiązań.

Grupa zrealizowała zysk za rok obrotowy w wysokości 32,7 mln EUR (w porównaniu z 5,8 mln EUR w 2018 r.).

Zdaniem Rady Dyrektorów perspektywy dalszej działalności Grupy stawiają przed nią nadal wyzwania związane z rynkami, na których działa, wpływem epidemii COVID-19 (zob. str. 17), wpływem wahań kursów wymiany walut funkcjonalnych Grupy oraz dostępnością finansowania bankowego.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 178 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 74 mln EUR (w 2018 r. odpowiednio: 175 mln EUR i 89 mln EUR). Biorąc pod uwagę opóźnienie, z jakim następuje realizacja wartości tych aktywów i ich wymiana na gotówkę, taka wysokość wskaźnika zadłużenia do wartości rynkowej nieruchomości Grupy jednoznacznie potwierdza zdolność Grupy do generowania wystarczających środków pieniężnych niezbędnych do spłaty zobowiązań finansowych w terminach ich wymagalności. Wszystkie aktywa gruntowe i budowlane, które wraz ze związanym z nimi zadłużeniem stanowią odrębne aktywa i zobowiązania utrzymywane za pośrednictwem specjalnie powołanych do tego celu spółek, mogą być przejęte przez bank w wypadku naruszenia warunków umowy kredytowej, ale nie będą powodowały powstania dodatkowych zobowiązań finansowych obciążających Spółkę lub Grupę. Istnieją także aktywa wolne od obciążeń, które mogą być potencjalnie wykorzystane do pozyskania dodatkowego finansowania.

Oceniając, czy przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. można przyjąć założenie kontynuacji działalności, Rada Dyrektorów uwzględniła fakt bieżącego zarządzania kapitałem obrotowym i zwróciła uwagę na następujące kwestie:

- Według prognoz, aktywa przeznaczone do sprzedaży ujęte w aktywach obrotowych według ceny nabycia/kosztu wytworzenia mają w przyszłych okresach generować przychody gotówkowe przewyższające ich wartość bilansową. Aktywa przeznaczone do sprzedaży, których wartość bilansowa netto wynosi 3,6 mln EUR, są przedmiotem sprzedaży za kwotę 7,7 mln EUR;
- W zobowiązaniach z tytułu dostaw i usług Grupa wykazuje wynagrodzenie za wyniki płatne na rzecz Zarządzającego Nieruchomościami (więcej informacji w nocie 21 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego). 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 w kontekście wpływu epidemii COVID-19 zarządzanie płynnością Grupy pozostaje jednym z kluczowych priorytetów, niemniej jednak Spółka podkreśla, że Grupa posiada istotne rezerwy gotówkowe, w ciągu ostatnich kilku lat udowodniła, że potrafi w sposób przemyślany zarządzać płynnością i że będzie to czynić nadal.

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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, jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

Sprawozdanie finansowe przedstawia jednostkowe informacje finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. Informacja finansowa jest sporządzana w euro, a kwoty przedstawiane są w tysiącach euro (tys. EUR). Atlas Estates Limited sporządza również skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które obejmuje sprawozdania finansowe Spółki oraz jej jednostek zależnych za okres do 31 grudnia 2019 r.

### **Waluty obce**

Walutą funkcjonalną Spółki oraz walutą prezentacji sprawozdań finansowych jest euro.

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

Zyski i straty z tytułu rozliczenia pozycji pieniężnych oraz z tytułu ponownego przeliczenia pozycji pieniężnych ujmowane są w rachunku zysków i strat za dany rok obrotowy.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie kursów walutowych zastosowanych do sporządzenia sprawozdania finansowego:

	<b>Polski złoty</b>	<b>Węgierski forint</b>	<b>Rumuński lej</b>	<b>Bułgarska lewa</b>
<b>Kurs na koniec okresu</b>				
31 grudnia 2019 r.	4,2585	330,52	4,7793	1,95583
31 grudnia 2018 r.	4,3000	321,51	4,6639	1,95583
Zmiana w %	-1%	3%	2%	0%
<b>Kurs średni</b>				
Rok 2019	4,2980	325,35	4,7773	1,95583
Rok 2018	4,2623	318,87	4,6530	1,95583
Zmiana w %	1%	2%	3%	0%

### **Przychody finansowe**

Należności z tytułu udzielonych oprocentowanych pożyczek są początkowo ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o bezpośrednie koszty uzyskania, a następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy czym odsetki naliczane są z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Wszystkie przychody z tytułu udzielonych pożyczek ujmują się w rachunku zysków i strat w roku, w którym zostały uzyskane.

### **Aktywa finansowe**

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

- *Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat*  
Według stanu na 31 grudnia 2019 r. i 31 grudnia 2018 r. Spółka nie posiadała aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.
- *Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu*

# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

- składnik aktywów jest utrzymywany w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów dla uzyskiwania umownych przepływów pieniężnych z tytułu tych aktywów; oraz
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Pożyczka udzielona jednostce zależnej (nota 8) oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty (nota 9) są klasyfikowane jako aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

### **Zobowiązania finansowe**

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

Spółka nie posiada zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat ani nie wyznaczyła żadnych zobowiązań finansowych jako wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.

#### *(b) Wykazywane według zamortyzowanego kosztu*

Oprocentowane pożyczki są początkowo ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o bezpośrednie koszty uzyskania, a następnie są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy czym odsetki naliczane są z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania są klasyfikowane jako zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu (nota 10).

### **Inwestycje w jednostki zależne**

Inwestycje w jednostki zależne są początkowo ujmowane według kosztu nabycia.

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją przesłanki wskazujące na utratę wartości inwestycji. W razie stwierdzenia, że zachodzą przesłanki wskazujące na utratę wartości tych aktywów, szacuje się ich wartość odzyskiwalną.

Wartość odzyskiwalną 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 wartości 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.

Jeżeli wartość bilansowa danego składnika aktywów przekracza jego wartość odzyskiwalną, w rachunku zysków i strat ujmuje się odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości (lub późniejsze odwrócenie odpisu).

### **Należności z tytułu pożyczek**

Należności z tytułu pożyczek są początkowo ujmowane według wartości godziwej, a następnie wyceniane metodą zamortyzowanego kosztu. Wartość bilansową pozostałych należności z tytułu pożyczek poddaje się ocenie na każdy dzień bilansowy. W razie stwierdzenia, że zachodzą przesłanki wskazujące na utratę wartości tych aktywów, szacuje się ich wartość odzyskiwalną. Jeżeli wartość bilansowa danego składnika aktywów przekracza jego wartość odzyskiwalną, w rachunku zysków i strat ujmuje się odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości.

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

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

Na dzień 31 grudnia 2019 r. Spółka posiada wyłącznie pozostałe należności z tytułu dostaw i usług (zaliczki) (nota 8).



# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

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

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

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

### ***Akcje własne***

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

### ***Opodatkowanie***

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

### ***Dywidendy***

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

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

Zastosowane zasady rachunkowości i metody obliczeniowe są zgodne z zasadami i metodami przyjętymi przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2018 r.

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

- (a) Zmiany do MSSF 9: Prawo wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem.
- (b) KIMSF 23 „Niepewność związana z ujęciem podatku dochodowego”.

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

- (a) Zmiany odniesień do Założeń Konceptyjnych zawartych w MSSF, obowiązujące od 1 stycznia 2020 roku. Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.
- (b) Zmiany do MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych” – Definicja przedsięwzięcia, obowiązujące od 1 stycznia 2020 r. Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.
- (c) Definicja terminu „istotny” - Zmiany do MSR 1 i MSR 8, obowiązujące od 1 stycznia 2020 r. Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.
- (d) Zmiany do MSSF 9, MSR 37 i MSSF 7: Region odniesienia stóp procentowych obowiązujący w dniu 1 stycznia 2020 r. Zmiany nie zostały przyjęte do stosowania w UE.
- (e) Zmiany do MSR 1: Podział na pozycje krótko- i długoterminowe, obowiązujący od dnia 1 stycznia 2022 r. Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. Zarządzanie ryzykiem finansowym

#### 1.1 Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe

	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR	Nota
<b>Aktywa finansowe</b>			
<b>Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b>			
Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	81	68	8
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	8
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	370	26	9
	<b>451</b>	<b>94</b>	
<b>Zobowiązania finansowe</b>			
<b>Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(10 895)	(12 774)	10
Kredyty i pożyczki	(5 796)	(5 073)	10
	<b>(16 691)</b>	<b>(17 847)</b>	

#### 1.2 Czynniki ryzyka finansowego

W związku z działalnością jednostek zależnych Spółki Grupa jest narażona na różne rodzaje ryzyka finansowego: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko kursowe, ryzyko cenowe i ryzyko stopy procentowej dotyczące przepływów pieniężnych), ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. W efekcie Spółka jest narażona na te same rodzaje ryzyka finansowego. Ryzyka finansowe dotyczą takich instrumentów finansowych, jak pożyczki i należności, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania. Zasady rachunkowości dotyczące tych instrumentów opisano powyżej.

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

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

##### (a) Ryzyko rynkowe

##### (i) Ryzyko kursowe

Poprzez jednostki zależne, Spółka działa na rynkach międzynarodowych i jest narażona na ryzyko kursowe wynikające z różnych ekspozycji walutowych, głównie w euro, polskich złotych, węgierskich forintach oraz rumuńskich lejach. Ryzyko kursowe wynika z przyszłych transakcji handlowych, wykazywanych aktywów i zobowiązań pieniężnych oraz inwestycji netto w jednostki działające za granicą.

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

Większość aktywów i zobowiązań Spółki jest denominowana w euro, co ogranicza do minimum jednostkową ekspozycję Spółki na ryzyko kursowe. Poniższe tabele przedstawiają podsumowanie informacji na temat ekspozycji Spółki na ryzyko kursowe. W tabelach ujęto aktywa i zobowiązania finansowe w wartościach bilansowych, w podziale na poszczególne waluty.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2019	w tys. EUR	w tys. GBP	Razem - w tys.
Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	81	-	81
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	370	-	370
<b>Aktywa finansowe ogółem</b>	<b>451</b>	<b>-</b>	<b>451</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(16 626)	(65)	(16 691)
<b>Zobowiązania finansowe ogółem</b>	<b>(16 626)</b>	<b>(65)</b>	<b>(16 691)</b>
<b>(Zobowiązania)/ aktywa finansowe netto</b>	<b>(20 175)</b>	<b>(65)</b>	<b>(20 240)</b>
2018	w tys. EUR	w tys. GBP	Razem - w tys.
Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	68	-	68
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26	-	26
<b>Aktywa finansowe ogółem</b>	<b>94</b>	<b>-</b>	<b>94</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(17 782)	(65)	(17 847)
<b>Zobowiązania finansowe ogółem</b>	<b>(17 782)</b>	<b>(65)</b>	<b>(17 847)</b>
<b>(Zobowiązania)/ aktywa finansowe netto</b>	<b>(17 688)</b>	<b>(65)</b>	<b>(17 753)</b>

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

W wypadku spadku/wzrostu kursu euro wobec polskiego złotego, węgierskiego forinta lub rumuńskiego leja o 10%, przy założeniu braku zmiany pozostałych zmiennych, strata po opodatkowaniu za rok obrotowy pozostałaby na niezmiennym poziomie (w 2018 r. strata po opodatkowaniu za rok obrotowy również pozostałaby na niezmiennym poziomie).

### (ii) Ryzyko cenowe

Poprzez swoje jednostki zależne Spółka jest narażona na ryzyko zmiany cen nieruchomości i wysokości czynszów za wynajem. Spółka nie jest narażona na ryzyko rynkowe związane z instrumentami finansowymi, ponieważ nie posiada żadnych udziałowych papierów wartościowych, poza inwestycjami w jednostkach zależnych.

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

Ryzyko stopy procentowej dla Spółki powstaje w związku z długoterminowymi należnościami od jednostek zależnych. Kredyty o zmiennej stopie procentowej narażają Spółkę na ryzyko stopy procentowej dotyczące przepływów pieniężnych.

Ryzyko stopy procentowej dotyczące przepływów pieniężnych i wartości godziwej jest okresowo monitorowane przez Zarządzającego Nieruchomościami. Zarządzający Nieruchomościami monitoruje swoją ekspozycję na ryzyko stopy procentowej w sposób dynamiczny. Analizuje on ekspozycję w zakresie wpływu zmian poziomu rynkowych stóp procentowych na sytuację finansową i przepływy pieniężne. W wyniku takich zmian mogą wzrosnąć koszty odsetkowe, a niespodziewane zmiany stóp procentowych mogą powodować zmniejszenie lub powstawanie strat. Rozważane są różne scenariusze, m.in. refinansowanie, odnowienie istniejących pozycji oraz finansowanie alternatywne i hedging. Scenariusze są okresowo weryfikowane w celu sprawdzenia, czy potencjalne maksymalne straty mieszczą się w limicie ustalonym przez kierownictwo.

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Podwyższenie stóp procentowych o 100 punktów bazowych spowodowałoby zmniejszenie zysku po opodatkowaniu Spółki za rok obrotowy o 57 tys. EUR (w 2018 r.: zmniejszenie zysku po opodatkowaniu Spółki za rok obrotowy o 50 tys. EUR). Obniżenie stóp procentowych o 100 punktów bazowych spowodowałoby zwiększenie zysku po opodatkowaniu za rok obrotowy o 57 tys. EUR (w 2018 r.: zwiększenie zysku po opodatkowaniu za rok obrotowy o 50 tys. EUR).

### *(b) Ryzyko kredytowe*

Ryzyko kredytowe dla Spółki powstaje w odniesieniu do środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz ekspozycji kredytowych dotyczących niespłaconych należności od jednostek zależnych (nota 9). Ryzykiem kredytowym zarządza się na poziomie lokalnym i na poziomie Grupy, określając poziom możliwego do zaakceptowania poziomu ryzyka poprzez ustalanie limitów dla ekspozycji wobec pojedynczego kontrahenta lub grupy kontrahentów oraz dla segmentów geograficznych i branżowych. Tego rodzaju ryzyka są weryfikowane raz w roku lub częściej. Transakcje gotówkowe zawierane są wyłącznie z instytucjami finansowymi o wysokiej wiarygodności kredytowej. Wykorzystanie limitów kredytowych jest monitorowane na bieżąco.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. Spółka była stroną transakcji z jednym istotnym kontrahentem, Barclays PLC. Biorąc pod uwagę fakt, że Barclays PLC to instytucja finansowa ciesząca się wysoką oceną jakości kredytowej, posiadająca rating na poziomie A w 2019 r., oraz że dokonane inwestycje mają charakter krótkoterminowy, ryzyko kredytowe związane ze środkami pieniężnymi i ich ekwiwalentami oceniane jest jako niskie. Maksymalna ekspozycja Spółki w zakresie środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz należności pozostałych do spłaty jest równa ich wartości brutto na dzień bilansowy.

### *(c) Ryzyko płynności*

Ostrożne zarządzanie ryzykiem płynności Spółki oznacza utrzymywanie środków pieniężnych na wystarczającym poziomie, dostępność finansowania w postaci linii kredytowych w odpowiedniej wysokości, a także dostępność rezerw środków pieniężnych w Grupie (które można przekazać Spółce). Ponadto w zobowiązaniach z tytułu dostaw i usług Grupa wykazuje wynagrodzenie za wyniki płatne na rzecz Zarządzającego Nieruchomościami (więcej informacji w nocie 13a). Warunki wypłaty tego wynagrodzenia stanowią przedmiot konsultacji między stronami, a jego faktyczna zapłata będzie uzależniona od przepływów pieniężnych w Grupie.

Pozycja Spółki w zakresie płynności monitorowana jest przez kierownictwo w trybie cotygodniowym i weryfikowana przez Radę Dyrektorów co kwartał.

Poniżej przedstawiono analizę terminów wymagalności niezdyktowanych przepływów pieniężnych z tytułu zobowiązań finansowych Spółki.

	2019	2018
	w tys. EUR	w tys. EUR
<b>Zobowiązania finansowe – kredyty i pożyczki długoterminowe</b>		
Powyżej 5 lat	(5 796)	(5 073)
	<b>(5 796)</b>	<b>(5 073)</b>
<b>Zobowiązania finansowe – krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania – wymagalne do jednego roku	(10 895)	(12 774)
	<b>(10 895)</b>	<b>(12 774)</b>

### **1.3 Zarządzanie ryzykiem kapitałowym**

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

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1.4 Sprawozdawczość według segmentów działalności

Spółka jest wyłącznie spółką holdingową, w związku z czym wyniki wykazane w rachunku zysków i strat oraz w sprawozdaniu z sytuacji finansowej są również zgodne z wymogami sprawozdawczości segmentów.

### 2. Istotne szacunki i osądy księgowe

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

#### *Utrata wartości inwestycji w jednostkach zależnych Spółki*

Przy ocenie wartości bilansowej inwestycji Spółki w jednostkach zależnych, kierownictwo uwzględnia skorygowaną wartość aktywów netto Grupy. Skorygowana wartość aktywów netto to wartość podstawowych aktywów netto wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym skorygowana o wartość godziwą portfela nieruchomości, która nie została ujęta w bilansie w związku z wymogami standardów rachunkowości. Zarządzający Nieruchomościami oblicza wartość godziwą portfela nieruchomości korzystając w tym celu z pomocy rzeczoznawców. Wycena całego portfela nieruchomości przeprowadzana jest raz w roku przez rzeczoznawców zewnętrznych i wewnętrznych. Wycena jest przeprowadzana zgodnie z ogólnie przyjętymi międzynarodowymi zasadami i procedurami wyceny. Założenia przyjmowane przez rzeczoznawców są weryfikowane przez Radę Dyrektorów i Zarządzającego Nieruchomościami pod kątem ich zasadności.

### 3. Koszty administracyjne

	2019 w tys. EUR	2018 w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług podatkowych		
-Koszt badania sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy przez biegłego rewidenta Grupy	(92)	(93)
Koszt innych usług realizowanych przez biegłego rewidenta Grupy:		
- Koszty niezwiązane z badaniem sprawozdania finansowego – koszty przeglądów śródrocznych	(42)	(31)
Koszty wynagrodzeń za wyniki i za zarządzanie (nota 13a)	(2 097)	(5 702)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(96)	(111)
Koszty ubezpieczenia	(16)	(11)
Koszty osobowe	(65)	(61)
<b>Koszty administracyjne</b>	<b>(4 408)</b>	<b>(6 009)</b>

### 4. Pozostałe przychody operacyjne

	2019 w tys. EUR	2018 w tys. EUR
Odwroćenie odpisu z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostkach zależnych (nota 7)	16 403	16 943
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>16 403</b>	<b>16 943</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

	2019 w tys. EUR	2018 w tys. EUR
Oplaty bankowe i inne podobne koszty	(2)	(2)
Odsetki od pożyczki udzielonej przez jednostkę zależną (nota 13b)	(73)	(61)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(75)</b>	<b>(63)</b>
Odsetki należne z tytułu pożyczek od akcjonariuszy (nota 13c)	1	1
Przychód od jednostki zależnej Atlas Finance Limited	4 000	3 350
<b>Przychody finansowe</b>	<b>4 001</b>	<b>3 351</b>
<b>Przychody finansowe z wyłączeniem różnic kursowych – netto</b>	<b>3 926</b>	<b>3 288</b>
Zrealizowane ujemne różnice kursowe	(5)	(3)
<b>Pozostałe straty – różnice kursowe</b>	<b>(5)</b>	<b>(3)</b>
<b>Przychody finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto</b>	<b>3 921</b>	<b>3 285</b>

(\*) Zgodnie z art. 301 Ustawy o spółkach obowiązującej na wyspie Guernsey spółka może zdecydować o wypłacie środków pieniężnych na rzecz akcjonariuszy pod warunkiem przeprowadzenia testu wypłacalności określonego w art. 527. W latach 2018 i 2019 dyrektorzy Atlas Finance Limited ustalili, że spółka spełnia odnośne kryteria. W następstwie ich decyzji Atlas Finance Limited wypłaciła na rzecz Spółki kwoty 3 350 tys. EUR i 4 001 tys. EUR.

### 6. Zysk na akcję

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

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

Rok zakończony 31 grudnia 2019 r.	Zysk	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję
Działalność kontynuowana	w tys. EUR		w eurocentach
<b>Podstawowy zysk na akcję</b>			
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	17 916	46 852 014	38,2
<b>Rozwodniony zysk na akcję</b>			
Zysk skorygowany	<b>17 916</b>	<b>46 852 014</b>	<b>38,2</b>
Rok zakończony 31 grudnia 2018 r.	Zysk	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję
Działalność kontynuowana	w tys. EUR		w eurocentach
<b>Podstawowy zysk na akcję</b>			
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	14 219	46 852 014	30,3
<b>Rozwodniony zysk na akcję</b>			
Zysk skorygowany	<b>14 219</b>	<b>46 852 014</b>	<b>30,3</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 7. Inwestycje w jednostki zależne

	2019 w tys. EUR	2018 w tys. EUR
<b>Udziały lub akcje w jednostkach zależnych</b>		
<i>Koszt nabycia</i>		
Na początek okresu	217 681	217 681
<b>Na koniec okresu</b>	<b>217 681</b>	<b>217 681</b>
<i>Utrata wartości aktywów</i>		
Na początek okresu	(75 305)	(92 248)
Odwrocenie odpisów z tytułu utraty wartości	16 403	16 943
<b>Na koniec okresu</b>	<b>(58 902)</b>	<b>(75 305)</b>
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>158 779</b>	<b>142 376</b>

Inwestycje w jednostki zależne są ujmowane według kosztu nabycia. Koszt nabycia jest wykazywany jako wartość nominalna akcji lub udziałów spółki oraz wartość godziwa ewentualnej innej zapłaty przekazanej za udziały w kapitale zakładowym jednostek zależnych. Lista głównych jednostek zależnych i wspólnych przedsięwzięć znajduje się w notcie 17.

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

W 2019 r. w pozostałych przychodach operacyjnych rozpoznano kwotę 16,4 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.

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. Skorygowana Wartość Aktywów Netto Grupy wzrosła z 124,6 mln EUR do 138,5 mln EUR, dzięki czemu możliwe jest odwrócenie historycznych odpisów aktualizujących w kwocie 16,4 mln EUR, tak aby aktywa netto Spółki odpowiadały Skorygowanej Wartości Aktywów Netto Grupy i jej nie przekraczały.

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

	2019 w tys. EUR	2018 w tys. EUR
<b>Termin wymagalności do 1 roku:</b>		
Pozostałe należności od osób trzecich (zaliczki)	4	4
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>Długoterminowe – należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek</b>		
Należności od jednostki zależnej z tytułu pożyczki (Atlas Estates Antilles BV) (nota 13c)	81	68
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>81</b>	<b>68</b>

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

Pożyczka udzielona jednostce zależnej oprocentowana jest według stopy EURIBOR powiększonej o uzgodnioną marżę. Uzgodniony termin spłaty pożyczki przypada w 2022 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

	2019 w tys. EUR	2018 w tys. EUR
Euro	-	-
Pozostałe	4	4
	<b>4</b>	<b>4</b>

Maksymalna kwota ekspozycji Spółki na ryzyko kredytowe na dzień bilansowy jest w przybliżeniu równa łącznej wartości należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym. Spółka stosuje uproszczenia zgodnie z MSSF 9 do wyceny oczekiwanych strat kredytowych dla należności z tytułu dostaw i usług. Spółka ustaliła, że bieżąca kwota odpisu wynosi 0 EUR (2018 r.: 0 EUR).

### 9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	2019 w tys. EUR	2018 w tys. EUR
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	370	26
	<b>370</b>	<b>26</b>

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

	2019 w tys. EUR	2018 w tys. EUR
<b>Krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania wobec Grupy Atlas Management Company tytułem wynagrodzenia za zarządzanie i wynagrodzenia za wyniki (nota 13a)	(10 720)	(12 623)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(175)	(151)
	<b>(10 895)</b>	<b>(12 774)</b>
<b>Długoterminowe</b>		
Pożyczka udzielona przez jednostkę zależną HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. J. (nota 13b)	(5 796)	(5 073)
	<b>(5 796)</b>	<b>(5 073)</b>
<b>Ogółem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>(16 691)</b>	<b>(17 847)</b>

Pożyczka udzielona Spółce przez jednostkę zależną oprocentowana jest według stopy EURIBOR powiększonej o uzgodnioną marżę. Uzgodniony termin spłaty pożyczki przypada w 2045 r.

Uzgodnienie sald otwarcia i zamknięcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej dla zobowiązań z tytułu działalności finansowej:

31 grudnia 2018 r. w tys. EUR	ZMIANA NIEPIENIĘŻNA Naliczone odsetki w tys. EUR	ZMIANA PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH Zaciągnięte nowe kredyty w tys. EUR	ZMIANA PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH Spłaty w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. w tys. EUR	
Pożyczka otrzymana od jednostki zależnej	5 073	73	650	-	5 796



# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR	ZMIANA NIEPIENIĘ ŻNA Naliczone odsetki w tys. EUR	ZMIANA PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH Zaciągnięte nowe kredyty w tys. EUR	ZMIANA PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH Spłaty w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR
Zobowiązania wobec akcjonariusza większościowego	1 950	-	-	(1 950)	-
Pożyczka otrzymana od jednostki zależnej	4 162	61	850	-	5 073

### 11. Kapitał zakładowy

	Liczba akcji	Akcje zwykłe – kapitał zakładowy w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Kapitał statutowy</b>			
Akcje zwykłe o wartości 0,01 EUR na akcję	100 000 000	1 000	<b>1 000</b>
<b>Wyemitowane i w pełni opłacone</b>			
Na dzień 31 grudnia 2019 i 2018 r.	46 852 014	6 268	6 268

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

### 12. Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji

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

	w tys. EUR
Na dzień 31 grudnia 2018 i 2019 r.	<b>194 817</b>

### 13. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

- (a) Wynagrodzenie kluczowych członków kierownictwa

	2019 w tys. EUR	2018 w tys. EUR
Wynagrodzenie dyrektorów niewykonawczych	61	61

Do zarządzania swoim portfelem nieruchomości Spółka zaangażowała spółkę pod wspólną kontrolą – AMC. Z tytułu świadczonych usług, za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. AMC naliczyła wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 2,1 mln EUR (w 2018 r.: 1,6 mln EUR). Zgodnie z umową AMC przysługuje również wynagrodzenie za wyniki ustalane stosownie do wzrostu wartości nieruchomości w ciągu roku. Spółka nie naliczyła wynagrodzenia za wyniki za rok zakończony 31 grudnia 2019 r., zgodnie z informacją na str. 33 (za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. wynagrodzenie za wyniki wyniosło 4,1 mln EUR).

Na dzień 31 grudnia 2019 r. kwota krótkoterminowych zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań należnych spółce AMC wynosiła 10,7 mln EUR (w 2018 r.: 12,6 mln EUR). W 2019 r. AMC otrzymała 4,0 mln EUR z tytułu wynagrodzenia za zarządzanie i wynagrodzenia za wyniki (w 2018 r.: 2,3 mln EUR).

- (b) Pożyczka udzielona Spółce przez jednostkę zależną HGC Gretna Investments Sp. z o.o Sp. J. jest oprocentowana – jednostka zależna naliczyła Spółce tytułem odsetek kwotę 73 tys. EUR (w 2018 r.: 61 tys. EUR). Na dzień 31 grudnia 2019 r. niespłacone saldo pożyczki udzielonej Spółce przez jednostkę zależną, z uwzględnieniem skapitalizowanych odsetek, wyniosło 5,8 mln EUR (na 31 grudnia 2018 r.: 5,1 mln EUR).
- (c) Pożyczka udzielona jednostce zależnej Atlas Estates Antilles B.V. jest oprocentowana – Spółka naliczyła jednostce zależnej tytułem odsetek kwotę 0,6 tys. EUR (w 2018 r.: 0,7 tys. EUR). Na dzień 31 grudnia

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2019 r. niepłacone saldo pożyczki udzielonej jednostce zależnej, z uwzględnieniem skapitalizowanych odsetek, wynosiło 81,4 tys. EUR (w 2018 r.: 67,9 tys. EUR).

- (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 spłaciła ostatnią transzę w wysokości 1,95 mln EUR. Na dzień 31 grudnia 2018 r. pożyczka została spłacona w całości. Pożyczka nie była oprocentowana.

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 wygasła z dniem 30 maja 2018 r.

### 14. Zdarzenia po dniu sprawozdawczym

Z wyjątkiem wpływu epidemii COVID-19 na działalność Grupy (zob. str. 17), po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne inne istotne zdarzenia wymagające ujawnienia.

### 15. Znaczące umowy

W 2019 r. i w 2018 r. Spółka nie zawarła żadnych znaczących umów.

### 16. Pozostałe informacje

#### 16.1 Postępowania sądowe

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

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

#### 16.2 Prognozy finansowe

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

#### 16.3 Zobowiązanie warunkowe

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

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

Na podstawie wyników przeprowadzonego przeglądu oraz w oparciu o otrzymane porady prawne Rada Dyrektorów uznała, że nie zgadza się z poprzednią interpretacją dotyczącą kalkulacji wynagrodzenia za wyniki oraz podważa zasadność kwot wypłaconych do tej pory oraz naliczonych lecz jeszcze nie zapłaconych przez AEL na rzecz AMC z tytułu wynagrodzenia za wyniki. Wynagrodzenia za wyniki, które zostało naliczone a nie wypłacone wynosi 10,8 mln EUR. Kwota należna AMC może ulec zmianie co jest zależne od rozwiązania sporu. Nie rozpoznano żadnego aktywa z tytułu zmniejszenia tego salda. Zgodnie z powyższym Rada Dyrektorów może zatwierdzić sprawozdanie finansowe Spółki i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres zakończony w grudniu 2019 r. bez ujmowania wynagrodzenia za wyniki za rok 2019. Ponadto Rada Dyrektorów zainicjowała rozmowy z AMC w celu omówienia przedstawionych powyżej kwestii i uzgodnienia mechanizmu zapewniającego strukturę wynagrodzenia, która byłaby uczciwa i odpowiednia dla obu stron, począwszy od roku 2020. Kwota nienaliczonego przez Spółkę wynagrodzenia za wyniki za 2019 r. (przy zastosowaniu historycznej interpretacji metody obliczania tego wynagrodzenia) wynosi 4,0 mln EUR.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 17. Główne jednostki zależne oraz wspólne przedsięwzięcia

Tabela zamieszczona na następnej stronie przedstawia spółki Grupy prowadzące obecnie działalność operacyjną. W skład Grupy wchodzi również inne podmioty, nieprowadzące działalności operacyjnej. W 2019 r. nie nastąpiły żadne zmiany w strukturze Grupy poza opisanymi poniżej.

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

Była to węgierska spółka zależna Felikon Kft, która w dniu 27 lutego 2019 r. otrzymała postanowienie Sądu Gospodarczego w Budapeszcie nakazujące jej przymusowe wyrejestrowanie. Postanowienie sądu rozpoczęło proces likwidacji i wykreślenia Felikon Kft. z rejestru spółek. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. nie wykazano zysku ani straty z tytułu tego zdarzenia.

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

Jest to polska jednostka zależna Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o., wobec której toczy się od 2014 r. bankowe postępowanie egzekucyjne. W następstwie zawarcia umowy oraz częściowego rozliczenia zobowiązań wobec banku spółka została zwolniona z zobowiązań wobec banku i w listopadzie 2019 r. Grupa odzyskała kontrolę nad spółką. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. wykazano zysk z tytułu tego zdarzenia.

W okresach zakończonych 31 grudnia 2019 r. i 2018 r. Grupa nie nabyła żadnych nowych jednostek zależnych, ani nie dokonała znaczących inwestycji w 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%
Guernsey	Atlas Finance (Guernsey) Limited	Spółka holdingowa	100%
Curacao	Atlas Estates Antilles B.V.	Spółka holdingowa	100%
Cypr	Fernwood Limited	Spółka holdingowa	100%
Polska	AEP Sp. z o.o.	Spółka zarządzająca	100%
Polska	AEP Sp. z o.o. 2 SKA	Spółka holdingowa	100%
Polska	AEP Sp. z o.o. 3 SKA	Spółka holdingowa	100%
Polska	Platinum Towers AEP Sp. z o.o. SKA	Spółka deweloperska	100%
Polska	Zielono AEP Sp z o.o. SKA	Spółka deweloperska	100%
Polska	Properpol Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas Tower Sp. z o.o. (poprzednio: Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas Estates (Sadowa) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Capital Art Apartments AEP Sp. z o.o. Sp.j.	Spółka deweloperska	100%
Polska	HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp.j.	Działalność hotelarska	100%
Polska	Mantezja 3 Sp. z o.o.	Działalność hotelarska	100%
Polska	HPO AEP Sp. z o.o. Sp.j.	Spółka deweloperska	100%
Polska	Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	50%
Polska	Le Marin Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	Atlas Estates (Przasnyska 9) Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	La Brea Management Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	CAA Finance Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	Gretna Investments Sp. z o.o.	Spółka holdingowa	100%
Polska	Gretna Investments Sp. z o.o. 4 SKA	Spółka holdingowa	100%
Polska	Atlas Estates (Wilanów) Sp. z o.o. (poprzednia firma: Negros 3 Sp. z o.o.)	Spółka holdingowa	100%

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Kraj rejestracji	Nazwa jednostki zależnej / wspólnego przedsięwzięcia	Status	Udział Spółki w kapitale zakładowym i prawach głosu (%)
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%

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

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