

ATLAS ESTATES LIMITED
ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA
INFORMACJA FINANSOWA
ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2020 R.

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Spis treści

Strona

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Wybrane dane finansowe

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego	Sześć miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2019 r. (badane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 r. (niebadane) (przekształcone) w tys. EUR
Przychody	8 890	38 451	23 482
Zysk brutto ze sprzedaży	3 693	16 162	8 897
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	1 371	5 364	668
Zysk z działalności operacyjnej	1 542	43 494	5 817
(Strata)/zysk brutto	(2 098)	39 450	3 099
(Strata)/zysk za okres	(2 554)	32 722	2 164
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 934	5 464	7 982
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2 516)	30 625	(2 736)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(2 766)	(6 173)	(2 654)
Zwiększenie / (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych netto	(5 361)	30 422	2 879
Aktywa trwałe	188 317	203 793	201 896
Aktywa obrotowe	63 578	66 521	41 513
Aktywa ogółem	251 895	270 314	243 409
Zobowiązania krótkoterminowe	(35 137)	(29 725)	(25 515)
Zobowiązania długoterminowe	(88 905)	(98 046)	(107 430)
Zobowiązania ogółem	(124 042)	(127 771)	(132 945)
Podstawowa wartość aktywów netto (1)	127 853	142 543	110 464
Liczba wyemitowanych akcji	46 852 014	46 852 014	46 852 014
Podstawowa i rozwodniona (strata)/zysk na akcję (w eurocentach)	(5,5)	69,8	4,6
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję (EUR)	2,7	3,0	2,4

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

ATLAS ESTATES LIMITED

List Przewodniczącego Rady Dyrektorów

Szanowni Akcjonariusze!

Z przyjemnością przekazuję Państwu śródroczny skrócony skonsolidowany raport Atlas Estates Limited („Atlas”, „Spółka”) i jej jednostek zależnych (łącznie „Grupa”) za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 r., który nie był przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

Biorąc pod uwagę warunki panujące obecnie na rynkach finansowych oraz perturbacje wywołane pandemią COVID-19, do priorytetowych zadań należą poprawa płynności, zapewnienie sobie dostępu do kapitału i monitorowanie rynku w celu identyfikacji nowych możliwości inwestycyjnych. Osiągnięcie tych celów ma szczególne znaczenie dla Grupy, ponieważ stanowi podstawę działań podejmowanych w celu dalszego rozwoju działalności.

Poniżej przedstawiamy opis najważniejszych wydarzeń:

- W dniu 27 stycznia 2020 r. Grupa zawarła umowę sprzedaży inwestycji w rumuńskiej spółce zależnej za cenę netto 7,7 mln EUR. Na dzień 30 czerwca 2020 r. wartość księgowa tej inwestycji (zaklasyfikowanej jako składnik aktywów przeznaczonych do sprzedaży i zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży) wynosiła 3,4 mln EUR. Zamknięcie transakcji zaplanowano na 31 grudnia 2020 r., natomiast w dniu 8 kwietnia 2020 r. Grupa otrzymała zaliczkę w wysokości 0,3 mln EUR na poczet ceny sprzedaży (nota 12).
- W lutym 2020 r. Grupa wpłaciła zwrotny depozyt w wysokości 2,4 mln EUR (ujęty w należnościach z tytułu dostaw i usług na 30 czerwca 2020 r.) w związku z potencjalnym nabyciem budynku biurowego w Warszawie. Transakcja nie doszła do skutku, a depozyt został zwrócony Grupie w lipcu 2020 r.

Wykazane wyniki

Wyniki wykazane za pierwsze półrocze

Na dzień 30 czerwca 2020 r. podstawowa wartość aktywów netto Grupy wynosiła 127,8 mln EUR.

Na spadek podstawowej wartości aktywów netto o 14,7 mln EUR (10%) w stosunku do poziomu 142,5 mln EUR odnotowanego na dzień 31 grudnia 2019 r. złożyły się przede wszystkim następujące czynniki:

- spadek wyceny hotelu Hilton o 5,1 mln EUR na dzień 30 czerwca 2020 r.;
- osłabienie PLN w stosunku do EUR o 5% w pierwszej połowie 2020 r.;

Większość aktywów Grupy zlokalizowana jest w Polsce i podlega raportowaniu w walucie funkcjonalnej PLN. Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy, ich salda przeliczono na walutę sprawozdawczą EUR, co skutkowało stratą w wysokości 7,1 mln EUR, wykazaną w kapitale rezerwowym z przeliczenia;

- strata netto w wysokości 2,5 mln EUR za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 r.

Po pierwszym półroczu zakończonym 30 czerwca 2020 r. strata netto wyniosła 2,5 mln EUR wobec zysku netto w wysokości 2,2 mln EUR odnotowanego w analogicznym okresie poprzedniego roku. Na tak istotną zmianę wyniku złożyły się przede wszystkim:

- spadek zysku brutto z działalności hotelowej o 3,1 mln EUR w 2020 r. (zob. wyjaśnienie na str. 14), oraz
- 2,2 mln EUR zysku brutto z transakcji jednorazowej, tj. sprzedaży inwestycji deweloperskiej *Apartamenty Nakielska* w maju 2019 r. (zob. wyjaśnienie w nocie 10).

Finansowanie, płynność i prognozy

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

Ustalając, czy można przyjąć założenie kontynuacji działalności przez Grupę, Rada Dyrektorów wzięła pod uwagę najbardziej pesymistyczne z możliwych scenariuszy. Zgodnie z prognozami, we wszystkich tych scenariuszach Grupa będzie dysponować zasobami środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wystarczającymi na terminowe regulowanie przewidywanych zobowiązań przez okres co najmniej 12 miesięcy od daty zatwierdzenia niniejszego śródrocznego sprawozdania finansowego. W związku z powyższym, przy sporządzaniu skróconej skonsolidowanej informacji

ATLAS ESTATES LIMITED

finansowej za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 r. Rada Dyrektorów ponownie przyjęła założenie kontynuacji działalności, zgodnie z zasadami rachunkowości mającymi zastosowanie do skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

Polityka inwestycyjna

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

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

Wartość aktywów netto i skorygowana wartość aktywów netto

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 r. wartość aktywów netto na akcję zmniejszyła się z 3,0 EUR do 2,7 EUR. Wartość aktywów netto na akcję na dzień 30 czerwca 2019 r. wynosiła 2,4 EUR (dane przekształcone). Śródroczna skrócona skonsolidowana informacja finansowa została sporządzona zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Unię Europejską. Odnotowany w 2019 r. istotny wzrost wartości aktywów netto w przeliczeniu na jedną na akcję był głównie pochodną wzrostu aktywów netto w wyniku zbycia nieruchomości powyżej wartości bilansowej w ramach transakcji gotówkowej oraz ujęcia w wartości godziwej składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania dotyczącego prawa użytkowania wieczystego związanego z hotelem *Hilton* w Warszawie w wyniku wdrożenia MSSF 16, zgodnie z opisem przedstawionym w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2019 r.

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

Na potrzeby śródrocznych sprawozdań finansowych wycena kluczowych aktywów zlokalizowanych w Polsce (hotel *Hilton*, *Atlas Tower* - budynek biurowy oraz Galeria Platinum Towers - nieruchomość handlowa) przeprowadzona została przez zewnętrznego eksperta. Za wycenę powyższych aktywów na dzień 30 czerwca 2020 r. odpowiedzialna była firma niezależnych rzeczoznawców Jones Lang LaSalle.

Należy podkreślić, że wycena hotelu *Hilton* na dzień 30 czerwca 2020 r. została sporządzona przez Jones Lang LaSalle z zastrzeżeniem „istotnej niepewności wyceny” zgodnie ze standardami VPS 3 i VPGA 10 Zawodowych Standardów Wyceny wydanych przez Królewski Instytut Rzeczoznawców Majątkowych w Wielkiej Brytanii (*RICS Red Book Global*). W związku z tym wycena ta obciążona jest wyższą niż zwykle niepewnością i wymaga bardziej ostrożnego podejścia. Jest to konsekwencją wybuchu pandemii koronawirusa (COVID-19), ogłoszonej przez Światową Organizację Zdrowia w dniu 11 marca 2020 r. i jej negatywnego wpływu na sektor hotelowy.

Ład korporacyjny

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

Czynniki ryzyka i niepewności

Rada Dyrektorów oraz Zarządzający Nieruchomościami stale monitorują i dokonują oceny najważniejszych czynników ryzyka dla działalności Spółki. Podstawowe czynniki ryzyka i elementy niepewności, które mogą mieć znaczący wpływ na wyniki Grupy w kolejnych miesiącach roku obrotowego 2020 przedstawiono w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” na str. 13–15.

ATLAS ESTATES LIMITED

Perspektywy

Rozwój pandemii koronawirusa na świecie i w Polsce wpływa na wzrost gospodarczy tego kraju. Pod koniec 2019 r. Ministerstwo Finansów, opracowując strategię na lata 2020–2023, przyjęło szacunkowy wzrost PKB w 2020 r. na poziomie 3,7%. Po wybuchu pandemii większość banków w Polsce w swoich prognozach zwiększyła poziom spadku PKB z -2% do -4,2%. Międzynarodowy Fundusz Walutowy przewiduje spadek PKB polskiej gospodarki w 2020 r. o 4,6%, natomiast w 2021 r. przewidywany jest wzrost o 4,2%.

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

Mark Chasey

PRZEWODNICZĄCY RADY DYREKTORÓW

23 września 2020 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Raport Zarządzającego Nieruchomościami

W niniejszym raporcie przedstawiamy wyniki finansowe i operacyjne za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 r. Funkcję Zarządzającego Nieruchomościami Spółka powierzyła firmie Atlas Management Company Limited („AMC”), której rola polega na nadzorowaniu sposobu funkcjonowania aktywów portfelowych Spółki i zarządzaniu portfelem, a także doradzaniu Spółce w zakresie nowych możliwości inwestycyjnych. Według stanu na 30 czerwca 2020 r. Spółka utrzymywała w portfelu dwanaście nieruchomości, w tym sześć nieruchomości inwestycyjnych (z czego połowa generuje dochód, a druga połowa jest utrzymywana w celu uzyskania wzrostu wartości), dwa hotele i cztery nieruchomości deweloperskie. Jeden z hoteli jest przedmiotem umowy sprzedaży (zob. nota 12).

Rynki i najważniejsze nieruchomości

Polska

Polska jest podstawowym rynkiem działalności Grupy – tu zlokalizowane jest 93% jej portfela w ujęciu wartościowym. Polska gospodarka należy do najbardziej odpornych na kryzys gospodarek europejskich – prognozowany w 2019 r. realny wzrost PKB w skali roku wynosi 4,1%.

Hotel *Hilton*, Warszawa

Hotel *Hilton*, wzniesiony w warszawskiej dzielnicy Wola, jest sztandarową inwestycją Grupy, Hotel wypracowywał wyniki na zadowalającym poziomie do czasu wybuchu pandemii COVID-19, o czym szerzej na str. 14.

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

Atlas Tower to budynek o powierzchni 39 138 m², obejmującej biura oraz lokale handlowe i usługowe, zlokalizowany w centrum Warszawy. Na dzień 30 czerwca 2020 r. poziom wykorzystania lokali wynosił 94% (31 grudnia 2019 r.: 95%). W 2019 r. Grupa zakończyła remont niektórych powierzchni ogólnodostępnych budynku, co przekłada się na pozyskanie nowych najemców.

Atlas Estates Tower

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

Galeria Platinum Towers

Powierzchnia komercyjna na poziomie parteru i pierwszego piętra *Platinum Towers*, obejmująca galerię handlową o powierzchni 1 904 m² 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. W ramach drugiego etapu tego udanego projektu wybudowano 123 apartamenty oraz parking i lokale handlowo-usługowe. Budowa rozpoczęła się w listopadzie 2015 r. i została ukończona w sierpniu 2017 r. Na dzień 30 czerwca 2020 r. wszystkie apartamenty i lokale handlowo-usługowe zostały sprzedane lub zostały na nie zawarte przedwstępne umowy sprzedaży.

Capital Art Apartments

Projekt *Capital Art Apartments* stanowi kolejną inwestycją w Warszawie, w pobliżu centrum miasta. Rozplanowane na cztery etapy przedsięwzięcie obejmuje 784 apartamenty oraz parking i inne udogodnienia, w tym lokale handlowo-usługowe. Na dzień 30 czerwca 2020 r. wszystkie apartamenty wybudowane w ramach wszystkich etapów inwestycji zostały sprzedane lub zawarto na nie przedwstępne umowy sprzedaży, natomiast dostępny do sprzedaży pozostawał jeden lokal handlowo-usługowy.

ATLAS ESTATES LIMITED

Apartamenty Nakielska

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

Rumunia

Grupa posiada trzy nieruchomości w Rumunii, w tym hotel *Golden Tulip* i dwa znaczne banki gruntów – Voluntari i Solaris. Poziom obłożenia hotelu *Golden Tulip* zmniejszył się z 68% w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r. do 21% w analogicznym okresie zakończonym 30 czerwca 2020 r. w konsekwencji wybuchu pandemii koronawirusa. Hotel *Golden Tulip* jest przedmiotem umowy sprzedaży, która ma zostać zrealizowana w trakcie 2020 r. (zob. nota 12).

Bułgaria

Grupa posiada jedną nieruchomość generującą dochód w Bułgarii – *Atlas House*. Jest to budynek biurowy o powierzchni około 3 500 m², który znajduje się w Sofii.

ATLAS ESTATES LIMITED

Ogólne informacje finansowe

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

Wycena portfela oraz metody wyceny

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

Kredyty i wyceny

Według stanu na dzień 30 czerwca 2020 r. udział Spółki w zadłużeniu z tytułu kredytów bankowych związanych z portfelem nieruchomości Grupy wynosił 72 mln EUR (31 grudnia 2019 r.: 74 mln EUR; 30 czerwca 2019 r.: 76 mln EUR).

Poniższa tabela zawiera zestawienie wartości kredytów oraz wartości nieruchomości dla tych okresów, dla których przeprowadzono wycenę nieruchomości.

	Wartość kredytów nieruchomości 30 czerwca 2020 r.			Wartość kredytów nieruchomości 31 grudnia 2019 r.			Wartość kredytów nieruchomości 30 czerwca 2019 r.		
	Wartość w mln EUR	Wartość w mln EUR	Wskaźnik LTV * %	Wartość w mln EUR	Wartość w mln EUR	Wskaźnik LTV * %	Wartość w mln EUR	Wartość w mln EUR	Wskaźnik LTV * %
Nieruchomości inwestycyjne	24	74	32%	24	75	32%	25	71	35%
Hotele	48	91	53%	50	103	49%	51	101	50%
Ogółem	72	165	44%	74	178	42%	76	172	44%

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

Wskaźnik LTV dla nieruchomości inwestycyjnych obniżył się z poziomu 35% na 30 czerwca 2019 r. do 32% na 31 grudnia 2019 r. i 30 czerwca 2020 r., głównie w wyniku zwiększenia wyceny *Atlas Tower*.

Wskaźnik LTV dla hoteli obniżył się z poziomu 50% na 30 czerwca 2019 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.

Wskaźnik LTV dla hoteli obniżył się z poziomu 49% na 31 grudnia 2019 r. do 53% na 30 czerwca 2020 r. głównie z powodu zmniejszenia wyceny hotelu *Hilton* w konsekwencji wybuchu pandemii koronawirusa.

Dźwignia finansowa wyrażona jako zadłużenie netto do kapitału ogółem (zadłużenie netto plus kapitał własny przypadający na akcjonariuszy) wyniosła 15%. Wskaźnik ten wzrósł w porównaniu do 31 grudnia 2019 r. (11%) głównie ze względu na spadek wyceny hotelu *Hilton* i stratę w wysokości 7,1 mln EUR wykazaną w kapitale rezerwowym z przeliczenia (zob. wyjaśnienie na str. 4).

Finansowanie dłużne

Najważniejsze zmiany w zakresie finansowania dłużnego opisano w notcie 14.

ATLAS ESTATES LIMITED

Omówienie wyników operacyjnych i podstawowych pozycji rachunku zysków i strat

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

	Wynajem nieruchomości w mln EUR	Nieruchomości deweloperskie w mln EUR	Działalność hotelarska w mln EUR	Pozostałe w mln EUR	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 r. w mln EUR	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 r. w mln EUR
Przychody	4,2	0,4	4,2	-	8,8	23,5
Koszty operacyjne	(1,4)	(0,3)	(3,4)	-	(5,1)	(14,6)
Zysk brutto ze sprzedaży	2,8	0,1	0,8	-	3,7	8,9
Koszty administracyjne	(0,3)	(0,1)	(1,2)	(2,0)	(3,6)	(3,7)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	2,5	-	(0,4)	(2,0)	0,1	5,2
Zysk brutto ze sprzedaży (%)	67%	25%	19%	0%	42%	38%
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne (%)	60%	0%	-10%	0%	1%	22%

Przychody i koszty operacyjne

Łączne przychody Grupy spadły znacząco, do poziomu 8,8 mln EUR za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 r., w porównaniu z 23,5 mln EUR za analogiczny okres 2019 r. Przyczyną spadku był istotny wpływ pandemii COVID-19 na działalność hotelarską (zob. str. 14), jak również jednorazowa transakcja sprzedaży, z której wpływy wyniosły 7,8 mln EUR w maju 2019 r. (sprzedaż inwestycji deweloperskiej *Apartamenty Nakielska* - zob. nota 10). Główne źródła przychodów Grupy to działalność hotelarska, wynajem nieruchomości oraz sprzedaż lokali mieszkaniowych budowanych przez Grupę.

Koszty operacyjne na dzień 30 czerwca 2020 r. wyniosły 5,1 mln EUR wobec 14,6 mln EUR na dzień 30 czerwca 2019 r.

Nieruchomości deweloperskie

	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 r. w mln EUR	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2020/2019 w mln EUR	Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2020/2019 w mln EUR
Przychody	0,4	8,6	(8,2)	(0,2)	(8,0)
Koszty operacyjne	(0,3)	(6,1)	5,8	0,2	5,6
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	0,1	2,5	(2,4)	-	(2,4)
Koszty administracyjne	(0,1)	(0,2)	0,1	-	0,1
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	-	2,3	(2,3)	-	(2,3)

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

W efekcie, jak pokazuje poniższa tabela, w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 r. Grupa pomyślnie zakończyła proces sprzedaży 1 apartamentu (w ramach etapu II inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego*) oraz dwóch niewielkich lokali handlowych (w ramach inwestycji *Capital Art Apartments*), podczas gdy w 2019 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

rozpoznano przychody ze sprzedaży 2 lokali handlowo-usługowych (w ramach inwestycji *Capital Art Apartments* oraz etapu II inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego*). Dodatkowo, jak opisano w notcie 10, w maju 2019 r. Grupa sprzedała projekt *Apartamenty Nakielska*, realizując na tej transakcji zysk brutto ze sprzedaży w wysokości 2,2 mln EUR.

Sprzedaż apartamentów w ramach inwestycji na terenie Warszawy

	CAA etap I	CAA etap II	CAA etapy III i IV	Apartamenty przy Krasińskiego I	Apartamenty przy Krasińskiego II	Concept House*
Łączna liczba apartamentów na sprzedaż	219	300	265	303	123	160
Sprzedaż zakończona w latach 2008–2018	218	298	265	303	120	160
Sprzedaż zakończona w 2019 r.	-	2	-	-	1	-
Sprzedaż zakończona w 2020 r.	-	-	-	-	1	-
Sprzedaż zakończona łącznie	218	300	265	303	122	160
Sprzedaż niezakończona na 30 czerwca 2020 r. (podpisane jedynie umowy przedwstępne)	1	-	-	-	1	-
Apartamenty dostępne do sprzedaży na dzień 30 czerwca 2020 r.	-	-	-	-	-	-

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

Wynajem nieruchomości

	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 r. w mln EUR	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2020/2019 w mln EUR	Zysk/ (strata) z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2020/2019 w mln EUR
Przychody	4,2	4,7	(0,5)	(0,1)	(0,4)
Koszty operacyjne	(1,4)	(2,2)	0,8	0,1	0,7
Zysk brutto ze sprzedaży	2,8	2,5	0,3	-	0,3
Koszty administracyjne	(0,3)	(0,5)	0,2	-	0,2
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	2,5	2,0	0,5	-	0,5

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

Działalność hotelarska

	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 r. w mln EUR	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2020/2019 w mln EUR	Zysk/ (strata) z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2020/2019 w mln EUR
Przychody	4,2	10,2	(6,0)	(0,3)	(5,7)
Koszty operacyjne	(3,4)	(6,3)	2,9	0,2	2,7
Zysk brutto ze sprzedaży	0,8	3,9	(3,1)	(0,1)	(3,0)
Koszty administracyjne	(1,2)	(1,3)	0,1	-	0,1
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	(0,4)	2,6	(3,0)	(0,1)	(2,9)

ATLAS ESTATES LIMITED

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

Zmiany wyceny nieruchomości

Na dzień 30 czerwca 2020 r. odnotowano wzrost wartości rynkowej portfela nieruchomości inwestycyjnych o 1,4 mln EUR, wobec wzrostu o 0,7 mln EUR na 30 czerwca 2019 r. Zmiana wynika wyłącznie ze zmiany wartości inwestycji *Atlas Tower* i *Galeria Platinum Towers* (w 2020 r.) oraz *Atlas Tower* (w 2019 r.).

Kursy walut

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

Na skutek zmian wartości walut funkcjonalnych, w pierwszym półroczu 2020 r. Grupa odnotowała stratę z tytułu różnic kursowych wykazaną w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w kwocie 0,9 mln EUR (I połowa 2019 r.: strata w wysokości 0,3 mln EUR) oraz stratę wykazaną w innych całkowitych dochodach w kwocie 7,1 mln EUR (I połowa 2019 r.: zysk w wysokości 1,5 mln EUR). Straty wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat wynikały głównie z niezrealizowanych różnic kursowych z tytułu zobowiązań (kredytów bankowych, pożyczek wewnątrzgrupowych) zaciągniętych w euro przez polskie, rumuńskie i węgierskie jednostki zależne. W pierwszym półroczu 2019 r. straty z tytułu różnic kursowych wynikały głównie z osłabienia kursów leja i forinta względem euro, podczas gdy zyski odnotowano głównie na skutek wzrostu w tym okresie kursu złotego względem euro. W pierwszym półroczu 2020 r. straty z tytułu różnic kursowych wynikały głównie z osłabienia złotego względem euro.

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

	Polski złoty	Węgierski forint	Rumuński lej	Bułgarska lewa
Kurs na koniec okresu				
30 czerwca 2020 r.	4,4660	356,57	4,8423	1,95583
31 grudnia 2019 r.	4,2585	330,52	4,7793	1,95583
Zmiana w %	5%	8%	1%	0%
30 czerwca 2019 r.	4,2520	323,54	4,7351	1,95583
31 grudnia 2018 r.	4,3000	321,51	4,6639	1,95583
Zmiana w %	-1%	1%	2%	0%
Kurs średni				
H1 2020	4,4146	345,15	4,8393	1,95583
Rok 2019	4,2980	325,35	4,7773	1,95583
Zmiana w %	3%	6%	1%	0%
I półrocze 2019 r.	4,2933	320,57	4,7252	1,95583

Wartość aktywów netto

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

- Aktywa generujące dochód, odpłatnie wynajmowane najemcom – są klasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne, których zmiany wyceny odnoszone są na rachunek zysków i strat;
- Rzeczowe aktywa trwale obsługiwane przez Grupę w celu generowania przychodów, np. hotel Hilton – zmiany wyceny ujmowane są bezpośrednio w kapitale rezerwowym po odliczeniu odroczonego podatku dochodowego; oraz
- Nieruchomości deweloperskie, w tym grunty, na których powstaną nieruchomości przeznaczone na sprzedaż – ujmowane są jako zapasy, a wzrost ich wartości nie jest rozpoznawany w sprawozdaniu finansowym, chyba że stanowi odwrócenie wcześniej rozpoznanego spadku wartości poniżej ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

ATLAS ESTATES LIMITED

- Nieruchomości gruntowe pod ewentualną zabudowę w przyszłości, o nieokreślonym przeznaczeniu – klasyfikowane są jako nieruchomości inwestycyjne, a zmiany ich wyceny ujmowane są w rachunku zysków i strat.

Wysokość wynagrodzenia za zarządzanie oraz wynagrodzenia za wyniki dla Zarządzającego Nieruchomościami ustalana jest na podstawie skorygowanej wartości aktywów netto. Łączne wynagrodzenie płatne przez Grupę na rzecz AMC za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 r. wyniosło 1,4 mln EUR (I poł. 2019 r.: 1,2 mln EUR) (szczegółowe informacje przedstawiono w nocie 16a).

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

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

Na podstawie wyników przeprowadzonego przeglądu oraz opinii zewnętrznych doradców prawnych dotyczącej wykładni umowy o zarządzanie nieruchomościami, Rada Dyrektorów uznała, że nie zgadza się z poprzednią interpretacją dotyczącą kalkulacji wynagrodzenia za wyniki oraz podważa zasadność kwot wypłaconych lub naliczonych do tej pory. Naliczone w przeszłości lecz nie wypłacone do tej pory wynagrodzenie za wyniki opiewa na kwotę 10,8 mln EUR. Kwota należna AMC może podlegać zmianie, zależnie od rozstrzygnięcia sporu. Nie rozpoznano żadnych aktywów z tytułu zmniejszenia salda tej pozycji. AEL i AMC uzgodniły, że za 2019 r. wynagrodzenie za wyniki nie będzie naliczane. Zgodnie z powyższym Rada Dyrektorów może zatwierdzić sprawozdanie finansowe Spółki i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony w grudniu 2019 r. bez ujmowania wynagrodzenia za wyniki za rok 2019. Ponadto Rada Dyrektorów zainicjowała rozmowy z AMC w celu omówienia przedstawionych powyżej kwestii i uzgodnienia począwszy od 2020 r. mechanizmu zapewniającego strukturę wynagrodzenia, która byłaby uczciwa i odpowiednia dla obu stron. Kwota nienaliczonego przez Spółkę wynagrodzenia za wyniki za 2019 r. i 2020 r. (przy zastosowaniu historycznej interpretacji metody obliczania tego wynagrodzenia) wynosi 0,4 mln EUR. Rada Dyrektorów nie uzgodniła jeszcze mechanizmu na 2020 r. i kolejne lata, w związku z czym za okres do dnia 30 czerwca 2020 r. nie zostało naliczone wynagrodzenie za wyniki.

Bieżąca działalność

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 r. Spółka kontynuowała działania zmierzające do zidentyfikowania sposobów generowania wartości dodanej poprzez aktywne zarządzanie portfelem aktywów generujących dochód.

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

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

Zarządzanie finansowe i operacyjne oraz istotne czynniki ryzyka

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Globalna sytuacja gospodarcza

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

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

Wpływ epidemii COVID-19 na działalność Grupy

Do tej pory odnotowano wpływ epidemii na następujące obszary działalności:

a. Działalność hotelarska

Hotel *Hilton*

- Poziom obłożenia w marcu 2020 r. był o 76% niższy niż w analogicznym okresie 2019 r.;
- Zgodnie z decyzją polskiego rządu, hotel zamknięto na okres od 2 kwietnia do 3 maja 2020 r.;
- W dniu 4 maja 2020 r. kierownictwo hotelu stwierdziło, że obiekt powinien pozostać zamknięty do końca maja 2020 r. (przewidywane obłożenie hotelu nie wystarczyłoby na pokrycie dodatkowych kosztów związanych z ponownym otwarciem hotelu);
- Rada Dyrektorów wraz z kierownictwem Hilton podjęli aktywne działania w celu zmniejszenia kosztów operacyjnych hotelu, niemniej jednak pewne konieczne koszty występowały również, kiedy hotel nie obsługiwał gości.
- Poziom obłożenia w okresie od czerwca do sierpnia 2020 r. był o 79% niższy niż w analogicznym okresie 2019 r.;
- Od kwietnia do sierpnia 2020 r. nie uzyskano żadnych dochodów z organizacji konferencyjnej;

Hotel *Golden Tulip*:

- obiekt został czasowo zamknięty na okres kwietnia i maja.
- Poziom obłożenia w okresie od czerwca do sierpnia 2020 r. był o 84% niższy niż w analogicznym okresie 2019 r.;

W drugim kwartale 2020 r. przychody z działalności hotelarskiej wyniosły 0,8 mln EUR, w porównaniu z 5,3 mln EUR w drugim kwartale 2019 r.

Na dzień 30 czerwca 2020 r. wycena hotelu Hilton, sporządzona przez firmę niezależnych rzeczoznawców Jones Lang LaSalle, zmniejszyła się o 8% w porównaniu z poprzednią wyceną na dzień 31 grudnia 2019 r.

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

b. Przychody z najmu:

decyzja rządu polskiego o zamknięciu restauracji, klubów fitness itp. miała niekorzystny wpływ na niektórych najemców Grupy. W drugim kwartale 2020 r. Grupa zaoferowała tym najemcom określone ulgi w czynszu w zamian za przedłużenie okresu najmu.

Grupa pozostawała również w kontakcie z bankami finansującymi jej inwestycje:

- *Hilton*

Grupa uzyskała od banku zrzeczenie się prawa dochodzenia roszczeń, a na dzień 30 czerwca 2020 r. nie występowało naruszenie żadnych kowenantów w ramach umowy kredytowej;

- *Golden Tulip*

Grupa podpisała z bankiem aneks, na podstawie którego spłaty rat kredytu za okres od kwietnia do czerwca 2020 r. zostały zawieszono do dnia 1 lipca 2020 r. Ponadto termin spłaty kredytu został przesunięty z czerwca 2026 r. na wrzesień 2026 r.;

ATLAS ESTATES LIMITED

- *Galeria Platinum Towers*

Grupa rozpoczęła rozmowy z bankiem już w drugim kwartale 2020 r., jednak odpowiedź potwierdzającą zrzeczenie się prawa dochodzenia roszczeń ze skutkiem od dnia 30 czerwca 2020 r. otrzymała dopiero w sierpniu 2020 r. W związku z tym na dzień 30 czerwca 2020 r. wystąpiło naruszenie warunków kredytu. Nie spowodowało to jednak konieczności wprowadzenia korekt do śródrocznej informacji finansowej, ponieważ termin spłaty przypada na czerwiec 2021 r. i kredyt ten jest prezentowany jako kredyt krótkoterminowy.

Finansowanie i płynność

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

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

Waluty i kursy wymiany

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

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

Wnioski

Kluczowym strategicznym celem inwestycyjnym, który AMC stara się nieustannie realizować, jest maksymalizacja wartości Spółki dla akcjonariuszy. Zespoły specjalistów pracujących w AMC mają duże doświadczenie w aktywnym zarządzaniu nieruchomościami inwestycyjnymi i deweloperskimi i są dla Spółki źródłem wiedzy na temat rynków lokalnych. Obecnie AMC koncentruje swoje działania na monitorowaniu ryzyka związanego z pandemią COVID-19 oraz poszukiwaniu nowych możliwości inwestycyjnych w Polsce, głównie w Warszawie.

Ziv Zviel

Dyrektor Generalny

Atlas Management Company Limited

23 września 2020 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Najważniejsze informacje dotyczące portfela nieruchomości

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
Polska		
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 Platinum Towers, obejmująca galerię handlową o powierzchni 1 904 m ² oraz 208 miejsc parkingowych, praktycznie w całości wynajęta najemcom.	100%
<i>Atlas Tower</i>	39 138 m ² powierzchni biurowej i handlowej w biznesowym centrum Warszawy.	100%
Rumunia		
<i>Voluntari</i>	Nieruchomość gruntowa o powierzchni 86 861 m ² , obejmująca trzy przylegające do siebie działki. Warunki zabudowy nie zostały jeszcze określone. Lokalizacja: północno-wschodnie obrzeże miasta, znane jako Pipera.	100%
Projekt <i>Solaris</i>	Działka o powierzchni 32 000 m ² , 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 30 czerwca 2020 r. i na 31 grudnia 2019 r. nieruchomość była klasyfikowana jako składnik aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży, zgodnie z informacją zawartą w nocie 12.	100%
Bułgaria		
<i>Atlas House</i>	Budynek biurowy zlokalizowany w centrum Sofii, 3 472 m ² powierzchni pod wynajem.	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

Raport z niezależnego przeglądu śródrocznej skróconej skonsolidowanej i jednostkowej informacji finansowej za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 r.

Dla Atlas Estates Limited

Raport z niezależnego przeglądu przeprowadzonego dla Atlas Estates Limited

Wstęp

Na zlecenie Atlas Estates Limited dokonaliśmy przeglądu śródrocznej skróconej skonsolidowanej i jednostkowej informacji finansowej zawartej w półrocznym raporcie finansowym za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 r., na którą składają się skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej, skonsolidowane i jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym, skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz noty objaśniające.

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

Zakres odpowiedzialności Rady Dyrektorów

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

Jak opisano w nocie 2, roczne sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Unię Europejską. Śródroczna skrócona skonsolidowana i jednostkowa informacja finansowa zawarta w półrocznym raporcie finansowym została sporządzona zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” w kształcie przyjętym przez Unię Europejską.

Nasza odpowiedzialność

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

Zakres przeglądu

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

Objaśnienie ze zwróceniem uwagi: Wycena nieruchomości - Hotel Hilton

Zwracamy uwagę na notę 8, w której zawarte jest wyjaśnienie, że w związku z wpływem pandemii koronawirusa (COVID-19) na rynek rzeczoznawca sporządzający wycenę nieruchomości Spółki stwierdził, że wycena obarczona jest wyższą niż zwykle niepewnością i wymaga bardziej ostrożnego podejścia. Dane wejściowe do wyceny hotelu Hilton obejmują prognozę wyników hotelu, która została przygotowana na podstawie szeregu założeń, w tym poziomu obłożenia i średnich cen pokoi, na które wpływa niepewność co do dalszego wpływu Covid-19. Nasz wniosek w odniesieniu do tej sprawy nie ulega modyfikacji.

ATLAS ESTATES LIMITED

Wniosek

Przeprowadzony przez nas przegląd nie wykazał niczego, co pozwalałoby sądzić, iż śródroczna skrócona skonsolidowana i jednostkowa informacja finansowa zawarta w półrocznym raporcie finansowym za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 r. nie została sporządzona, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 w kształcie przyjętym przez Unię Europejską oraz regulaminem Giełdy Papierów Wartościowych.

Przeznaczenie raportu

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

Firma biegłych rewidentów BDO LLP
Londyn, Wielka Brytania

23 września 2020 r.

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Oświadczenia Rady Dyrektorów

Oświadczenie o przyjętych zasadach rachunkowości

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

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

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

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

Mark Chasey

Przewodniczący Rady Dyrektorów

Andrew Fox

Członek Rady Dyrektorów

Guy Indig

Członek Rady Dyrektorów

23 września 2020 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT Za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 r.

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Nota
Przychody	8 890	23 482	3
Koszty operacyjne	(5 197)	(14 585)	4.1
Zysk brutto ze sprzedaży	3 693	8 897	
<i>Wynagrodzenie zarządzającego nieruchomościami</i>	<i>(1 426)</i>	<i>(1 219)</i>	
<i>Koszty administracyjne centralne</i>	<i>(714)</i>	<i>(271)</i>	
<i>Koszty związane z nieruchomościami</i>	<i>(1 408)</i>	<i>(2 167)</i>	
Koszty administracyjne	(3 548)	(3 657)	4.2
Pozostałe przychody operacyjne	60	70	
Pozostałe koszty operacyjne	(34)	(161)	
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	1 371	668	
Zysk z działalności operacyjnej	1 542	5 817	
Przychody finansowe	87	226	4.3
Koszty finansowe	(2 813)	(2 643)	4.3
Pozostałe (straty)/zyski - różnice kursowe	(871)	(303)	4.3
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	(43)	2	
(Strata)/zysk brutto	(2 098)	3 099	
Obciążenie podatkowe	(456)	(935)	5
(Strata)/Zysk za okres	(2 554)	2 164	
Przypisany:			
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(2 554)	2 164	
Udziałom niekontrolującym	-	-	
	(2 554)	2 164	
Podstawowa (strata)/zysk na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	(5,5)	4,6	7
Rozwodniona (strata)/zysk na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	(5,5)	4,6	7

Wszystkie kwoty dotyczą działalności kontynuowanej.

Noty zamieszczone na str. 27–53 stanowią część skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW Za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 r.

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2019 r. (niebadane) (przekształcone) w tys. EUR
(STRATA)/ZYSK ZA OKRES	(2 554)	2 164
Inne całkowite dochody:		
<i>Pozycje, które nie będą przeklasyfikowane do wyniku finansowego</i>		
Aktualizacja wartości budynków	(6 327)	6 919
Podatek odroczony z tytułu aktualizacji wyceny	1 202	(1 324)
Ogółem	(5 125)	5 595
<i>Pozycje, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku finansowego</i>		
Korekty kursowe	(7 128)	1 497
Podatek odroczony z tytułu korekt kursowych	117	(78)
Ogółem	(7 011)	1 419
Inne całkowite (straty)/dochody za okres (po opodatkowaniu)	(12 136)	7 014
CAŁKOWITE (STRATY)/DOCHODY OGÓŁEM ZA OKRES	(14 690)	9 178
Całkowite (straty)/dochody ogółem przypisane:		
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(14 690)	9 178

Noty zamieszczone na str. 27–53 stanowią część skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Na dzień 30 czerwca 2020 r.

	30 czerwca 2020 r. (niebadane)	31 grudnia 2019 r. (badane)	30 czerwca 2019 r. (niebadane) (przekształcone)	Nota
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	
AKTYWA				
Aktywa trwale				
Wartości niematerialne i prawne	14	19	20	
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wykazywane metodą praw własności	-	-	-	
Rzeczowe aktywa trwale	92 507	104 724	108 986	8
Nieruchomości inwestycyjne	87 673	89 396	82 655	9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 123	9 654	10 235	
	188 317	203 793	201 896	
Aktywa obrotowe				
Zapasy	2 255	2 688	2 974	10
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 788	2 827	3 280	Strona 4
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	49 219	54 513	27 322	11
	57 262	60 028	33 576	
Aktywa w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	6 316	6 493	7 937	12
	63 578	66 521	41 513	
AKTYWA OGÓŁEM	251 895	270 314	243 409	
Zobowiązania długoterminowe				
Pozostałe zobowiązania	(11 849)	(12 611)	(18 349)	13
Kredyty bankowe	(63 703)	(69 415)	(72 782)	14
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(13 353)	(16 020)	(16 299)	
	(88 905)	(98 046)	(107 430)	
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(23 411)	(22 103)	(19 082)	13
Kredyty bankowe	(5 777)	(2 726)	(2 824)	14
Pochodne instrumenty finansowe	(3 024)	(2 042)	(2 254)	15
	(32 212)	(26 871)	(24 160)	
Zobowiązania w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	(2 925)	(2 854)	(1 355)	12
	(35 137)	(29 725)	(25 515)	
ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM	(124 042)	(127 771)	(132 945)	
AKTYWA NETTO	127 853	142 543	110 464	

Noty zamieszczone na str. 27–53 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ Na dzień 30 czerwca 2020 r.

	30 czerwca 2020 r. (niebadane)	31 grudnia 2019 r. (badane)	30 czerwca 2019 r. (niebadane) (przekształcone)
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	6 268
Kapitał z aktualizacji wyceny	34 895	40 020	37 917
Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji	194 817	194 817	194 817
Kapitał rezerwowy z przeliczenia	(14 979)	(7 968)	(8 625)
Niepokryta strata	(93 148)	(90 594)	(119 913)
Wyemitowany kapitał zakładowy i kapitał rezerwowy przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej – kapitał własny ogółem	127 853	142 543	110 464
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję	2,7 EUR	3,0 EUR	2,4 EUR

Noty zamieszczone na str. 27–53 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej. Skrócona skonsolidowana informacja finansowa zamieszczona na str. 20–53 została zatwierdzona przez Radę Dyrektorów 23 września 2020 r. i podpisana w jej imieniu przez:

Mark Chasey
Przewodniczący Rady Dyrektorów

Andrew Fox
Członek Rady Dyrektorów

Guy Indig
Członek Rady Dyrektorów

23 września 2020 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA
SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM
Za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 r.

	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Kapitał z aktualizacji wyceny w tys. EUR	Inny kapitał rezerwowý – podlegający dystrybucji w tys. EUR	Kapitał rezerwowý z przeliczenia w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Kapitał własny ogółem w tys. EUR
Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2020 r. (dane niebadane)						
Na dzień 1 stycznia 2020 r.	6 268	40 020	194 817	(7 968)	(90 594)	142 543
Strata za okres	-	-	-	-	(2 554)	(2 554)
Pozostała całkowita strata za okres	-	(5 125)	-	(7 011)	-	(12 136)
Na dzień 30 czerwca 2020 r.	6 268	34 895	194 817	(14 979)	(93 148)	127 853
Rok zakończony 31 grudnia 2019 r. (badane)						
Na dzień 1 stycznia 2019 r. (przekształcone po wdrożeniu MSSF 16)	6 268	32 322	194 817	(10 044)	(122 077)	101 286
Zysk za okres	-	-	-	-	32 722	32 722
Inne całkowite dochody za okres	-	7 341	-	1 194	-	8 535
Przeniesienie	-	357	-	882	(1 239)	-
Na dzień 31 grudnia 2019 r.	6 268	40 020	194 817	(7 968)	(90 594)	142 543
Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2019 r. (dane niebadane) (przekształcone)						
Na dzień 1 stycznia 2019 r. (przekształcone po wdrożeniu MSSF 16)	6 268	32 322	194 817	(10 044)	(122 077)	101 286
Zysk za okres	-	-	-	-	2 164	2 164
Inne całkowite dochody za okres	-	5 595	-	1 419	-	7 014
Na dzień 30 czerwca 2019 r.	6 268	37 917	194 817	(8 625)	(119 913)	110 464

Noty zamieszczone na str. 27–53 stanowią część skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH Za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 r.

	Nota	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
(Strata)/Zysk za okres		(2 554)	2 164
Korekty:			
Różnice kursowe		1 768	(478)
Koszty finansowe		2 754	2 129
Przychody finansowe		(51)	(35)
Obciążenie podatkowe		456	935
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności		43	(2)
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	8	1 139	1 163
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych		2	133
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	9	(1 593)	(668)
		1 964	5 341
Zmiana stanu kapitału obrotowego			
Zmniejszenie stanu zapasów		443	5 984
Zwiększenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(490)	(350)
Zwiększenie / (zmniejszenie) stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		612	(2 174)
Różnice kursowe z przeliczenia kapitału obrotowego		(487)	498
		78	3 958
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		2 042	9 299
Podatek zapłacony		(108)	(1 317)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		1 934	7 982
Działalność inwestycyjna			
Odsetki otrzymane		43	35
Depozyty wpłacone w celu zabezpieczenia przyszłych transakcji nabycia nieruchomości		(2 357)	-
Depozyt otrzymany w związku ze sprzedażą aktywów przeznaczonych do sprzedaży		300	-
Realizacje nieruchomości inwestycyjnych	9	(403)	(575)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	8, 12	(99)	(1 579)
Aktywa i pasywa jednostki zależnej wyłączonej z konsolidacji, pomniejszone o zbyte środki pieniężne	19	-	(617)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(2 516)	(2 736)

ATLAS ESTATES LIMITED

	Nota	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
Działalność finansowa			
Odsetki zapłacone	4.3	(1 371)	(1 239)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu		(76)	-
Spłata kredytów bankowych	14	(1 319)	(1 415)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(2 766)	(2 654)
<hr/>			
(Zmniejszenie)/zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu		(3 348)	2 592
<hr/>			
Wpływ różnic kursowych		(2 013)	287
<hr/>			
(Zmniejszenie)/zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu		(5 361)	2 879
<hr/>			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		54 865	24 443
<hr/>			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		49 504	27 322

Noty zamieszczone na str. 27–53 stanowią część skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejszą śródroczną skróconą informację finansową za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 r. sporządzono zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” („MSR 34”). Informacja finansowa została sporządzona przy założeniu kontynuowania działalności oraz zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z uwzględnieniem przeszacowania wartości gruntów, budynków i nieruchomości inwestycyjnych. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych ani skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym nie były badane. Niniejszą niebadaną śródroczną skróconą skonsolidowaną informację finansową należy analizować łącznie ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wraz z notami objaśniającymi za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. Wyniki finansowe za pierwsze sześć miesięcy mogą nie być reprezentatywne dla wyników za pełny rok obrotowy.

Jak wskazano powyżej w „Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów” oraz w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami”, w związku z oddziaływaniem pandemii COVID-19, otoczenie gospodarcze nadal stawia przed Grupą i jej kierownictwem szereg wyzwań.

Na dzień 30 czerwca 2020 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 165 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 72 mln EUR. Biorąc pod uwagę opóźnienie, z jakim następuje realizacja wartości tych aktywów i ich wymiana na gotówkę, taka wysokość wskaźnika zadłużenia do wartości rynkowej nieruchomości Grupy jednoznacznie potwierdza zdolność Grupy do generowania wystarczających środków pieniężnych niezbędnych do spłaty zobowiązań finansowych w terminach ich wymagalności. Wszystkie aktywa gruntowe i budowlane, które wraz ze związanym z nimi zadłużeniem stanowią odrębne aktywa i zobowiązania utrzymywane za pośrednictwem specjalnie powołanych do tego celu spółek, mogą być przejęte przez bank w wypadku naruszenia warunków umowy kredytowej, ale nie będą powodowały powstania dodatkowych zobowiązań finansowych obciążających Spółkę lub Grupę. Istnieją także aktywa wolne od obciążeń, które mogą być potencjalnie wykorzystane do pozyskania dodatkowego finansowania.

Oceniając, czy przy sporządzaniu śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 r. można przyjąć założenie kontynuacji działalności, Rada Dyrektorów uwzględniła fakt bieżącego zarządzania kapitałem obrotowym i zwróciła uwagę na następujące kwestie:

- Aktywa przeznaczone do sprzedaży ujęte w aktywach obrotowych wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Ich wartość bilansowa netto wynosi 3,4 mln EUR, a przewidywane wpływy z ich sprzedaży w trakcie 2020 r. to 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 13). Warunki wypłaty tego wynagrodzenia stanowią przedmiot konsultacji między stronami (zob. nota 17.5), 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 tym przez okres co najmniej 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego sprawozdania finansowego. W związku z powyższym, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

2. Opis stosowanych zasad rachunkowości

Zastosowane zasady rachunkowości oraz metody wycień są spójne z przyjętymi do sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2019 r., opisanymi w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2019 r., oraz tymi, które mają być zastosowane w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2020 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

Jak wskazano na stronach 52-54 skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2019 r., Grupa wdrożyła MSSF 16 i zastosowała zmodyfikowane podejście retrospektywne, a dniem zastosowania standardu po raz pierwszy jest 1 stycznia 2019 r. Dwie z korekt zastosowanych od dnia 1 stycznia 2019 r. nie zostały uwzględnione we wcześniej opublikowanym skróconym skonsolidowanym raporcie okresowym za sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2019 r., w związku z czym w celu zapewnienia porównywalności informacji finansowych konieczne było przekształcenie następujących pozycji:

	30 czerwca 2019 r. (dane poprzednio opublikowane)	Korekta z tytułu MSSF 16		30 czerwca 2019 r. (przekształcone)	
	(niebadane)	Przeniesienie	Aktualizacja wyceny Na dzień 1 stycznia 2019 r.	Aktualizacja wyceny Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2019 r.	(niebadane)
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Prawo do użytkowania składnika aktywów stanowiącego przedmiot leasingu	14 937	(14 937)	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	82 174	14 937	11 707	168	108 986
<i>Aktywa ogółem</i>			11 707	168	
Kapitał z aktualizacji wyceny	(28 298)	-	(9 483)	(136)	(37 917)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(14 043)	-	(2 224)	(32)	(16 299)
<i>Zobowiązania ogółem</i>			(11 707)	(168)	

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

3. Informacje dotyczące segmentów

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

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

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2019 r.	Wynajem nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Działalność hotelarska	Pozostałe	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Przychody	4 654	8 639	10 164	25	23 482
Koszty operacyjne	(2 188)	(6 137)	(6 260)	-	(14 585)
Zysk brutto ze sprzedaży	2 466	2 502	3 904	25	8 897
Koszty administracyjne	(431)	(195)	(1 305)	(1 726)	(3 657)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	2 035	2 307	2 599	(1 701)	5 240
Pozostałe przychody operacyjne	40	10	20	-	70
Pozostałe koszty operacyjne	(55)	(9)	(80)	(17)	(161)
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	668	-	-	-	668
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	2 668	2 308	2 539	(1 718)	5 817
Przychody finansowe	24	191	9	2	226
Koszty finansowe	(731)	(27)	(1 861)	(24)	(2 643)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	(88)	(63)	(48)	(104)	(303)
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	2	-	-	2
Wynik brutto segmentu	1 893	2 411	639	(1 844)	3 099
Podatek dochodowy	113	(669)	(407)	28	(935)
Zysk netto przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej					2 164

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2019 r. (przekształcone)	Wynajem nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Działalność hotelarska	Pozostałe	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Aktywa segmentu sprawozdawczego	95 480	13 268	122 784	-	231 532
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	11 877	11 877
Aktywa ogółem	95 480	13 268	122 784	11 877	243 409
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(37 587)	(5 828)	(72 378)	-	(115 793)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(17 152)	(17 152)
Zobowiązania ogółem	(37 587)	(5 828)	(72 378)	(17 152)	(132 945)

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2019 r.	Wynajem nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Działalność hotelarska	Pozostałe	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	575	1 489	90	-	2 154
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	-	-	1 153	10	1 163
Amortyzacja wartości niematerialnych	-	31	102	-	133

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

Pomiędzy segmentami miały miejsce transakcje sprzedaży uznane za nieistotne.

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

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

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

Analiza regionalna

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

Przychody	Sześć miesięcy zakończonych	Rok zakończony	Sześć miesięcy zakończonych
	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
Polska	8 271	36 093	22 063
Węgry	-	260	415
Bułgaria	164	370	164
Rumunia	233	1 728	840
Ogółem	8 668	38 451	23 482

4. Analiza kosztów

4.1 Koszty operacyjne

	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
Koszty sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych	(309)	(6 087)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(2 599)	(4 170)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(191)	(810)
Koszty osobowe	(1 641)	(2 732)
Koszty sprzedaży i reklamy bezpośredniej	(201)	(497)
Amortyzacja	(256)	(289)
Koszty operacyjne	(5 197)	(14 585)

4.2 Koszty administracyjne

	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług podatkowych	(111)	(129)
Koszty wynagrodzeń za wyniki i za zarządzanie	(1 426)	(1 219)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(239)	(259)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(244)	(212)
Koszty osobowe	(488)	(570)
Amortyzacja	(885)	(1 007)
Inne koszty administracyjne	(155)	(261)
Koszty administracyjne	(3 548)	(3 657)

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

4.3 Przychody finansowe i koszty finansowe – netto

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
Zysk na instrumentach pochodnych na stopę procentową	8	-
Pozostałe	79	226
Przychody finansowe	87	226
Odsetki od kredytów bankowych	(1 371)	(1 239)
Strata na instrumentach pochodnych na stopę procentową	(1 097)	(895)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(190)	-
Pozostałe koszty o podobnym charakterze	(155)	(509)
Koszty finansowe	(2 813)	(2 643)
Przychody/(koszty) finansowe bez uwzględnienia różnic kursowych – netto	(2 726)	(2 417)
Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe	(871)	(303)
Przychody/(koszty) finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto	(3 597)	(2 720)

5. Podatek

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
Działalność kontynuowana		
Podatek bieżący	23	(621)
Odroczony podatek dochodowy	(479)	(314)
Obciążenie podatkowe za okres	(456)	(935)

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

6. Dywidendy

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 r. nie wypłacono ani nie zadeklarowano wypłaty dywidendy (2019 r.: 0 EUR).

7. Strata/Zysk na akcję

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

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

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2019 r.	Zysk	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję
Działalność kontynuowana	w tys. EUR		w eurocentach
Podstawowy zysk na akcję			
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	2 164	46 852 014	4,6
Rozwodniony zysk na akcję	2 164	46 852 014	4,6
Zysk skorygowany			

8. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub wyceny				
Na dzień 1 stycznia 2019 r.	79 115	10 693	62	89 870
Przeniesienie z gruntów użytkowanych na podstawie umów leasingu operacyjnego	8 172	-	-	8 172
Wpływ zastosowania MSSF 16	19 770	-	-	19 770
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	228	19	-	247
Korekty kursowe	752	89	-	841
Aktualizacja wyceny	8 006	-	-	8 006
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 12)	(7 847)	-	-	(7 847)
Na dzień 31 grudnia 2019 r.	108 196	10 801	62	119 059
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	66	33	-	99
Aktualizacja wyceny	(6 327)	-	-	(6 327)
Korekty kursowe	(5 842)	(465)	(2)	(6 309)
Na dzień 30 czerwca 2020 r.	96 093	10 369	60	106 522
Umorzenie				
Na dzień 1 stycznia 2019 r.	(5 285)	(8 729)	(61)	(14 075)
Przeniesienie z gruntów użytkowanych na podstawie umów leasingu operacyjnego	(1 279)	-	-	(1 279)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 886)	(574)	(1)	(2 461)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	1 886	-	-	1 886
Korekty kursowe	(177)	(76)	-	(253)
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 12)	1 847	-	-	1 847
Na dzień 31 grudnia 2019 r.	(4 894)	(9 379)	(62)	(14 335)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(884)	(255)	-	(1 139)
Korekty kursowe	1 053	404	2	1 459
Na dzień 30 czerwca 2020 r.	(4 725)	(9 230)	(60)	(14 015)
Wartość bilansowa netto na dzień 30 czerwca 2020 r.	91 368	1 139	-	92 507
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2019 r.	103 302	1 422	-	104 724

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

	Budynki w tys. EUR	Urządzenia techniczne i maszyny w tys. EUR	Środki transportu w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub wyceny				
Na dzień 1 stycznia 2019 r.	79 115	10 693	62	89 870
Przeniesienie z gruntów użytkowanych na podstawie umów leasingu operacyjnego	8 172	-	-	8 172
Wpływ zastosowania MSSF 16	19 770	-	-	19 770
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	78	12	-	90
Aktualizacja wyceny	5 946	-	-	5 946
Korekty kursowe	975	108	-	1 083
Na dzień 30 czerwca 2019 r.	114 056	10 813	62	124 931
Umorzenie				
Na dzień 1 stycznia 2019 r.	(5 285)	(8 729)	(61)	(14 075)
Przeniesienie z gruntów użytkowanych na podstawie umów leasingu operacyjnego	(1 279)	-	-	(1 279)
Odpisy amortyzacyjne za okres	(973)	(287)	-	(1 260)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	973	-	-	973
Korekty kursowe	(214)	(90)	-	(304)
Na dzień 30 czerwca 2019 r.	(6 778)	(9 106)	(61)	(15 945)
Wartość bilansowa netto na dzień 30 czerwca 2019 r.	107 278	1707	1	108 986

Większość salda rzeczowych aktywów trwałych na 30 czerwca 2019 r. stanowiły hotel Hilton w Warszawie oraz hotel Golden Tulip w Bukareszcie. Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. i 30 czerwca 2020 r. hotel Golden Tulip w Bukareszcie był klasyfikowany jako składnik aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 12).

Ostatnia wycena hoteli została dokonana na dzień 30 czerwca 2020 r. (hotel Hilton) oraz 31 grudnia 2019 r. (hotel Golden Tulip) przez uprawnionych rzeczoznawców pełniących funkcję zewnętrznych ekspertów w zakresie wyceny nieruchomości. Wyniki wyceny:

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

Należy podkreślić, że wycena hotelu *Hilton* na dzień 30 czerwca 2020 r. została sporządzona przez Jones Lang LaSalle z zastrzeżeniem „istotnej niepewności wyceny” zgodnie ze standardami VPS 3 i VPGA 10 Zawodowych Standardów Wyceny wydanych przez Królewski Instytut Rzeczoznawców Majątkowych w Wielkiej Brytanii (*RICS Red Book Global*). W związku z tym wycena ta obarczona jest wyższą niż zwykle niepewnością i wymaga bardziej ostrożnego podejścia. Jest to konsekwencją wybuchu pandemii koronawirusa (COVID-19), ogłoszonej przez Światową Organizację Zdrowia w dniu 11 marca 2020 r. i jej negatywnego wpływu na sektor hotelowy. Dane wejściowe do wyceny hotelu Hilton obejmują prognozę wyników hotelu, która została przygotowana na podstawie szeregu założeń, w tym poziomu obłożenia i średnich cen pokoi, na które wpływa niepewność co do dalszego wpływu Covid-19.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

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

	30 czerwca 2020 r. (niebadane)	31 grudnia 2019 r. (badane)	30 czerwca 2019 r. (niebadane) (przekształcone)
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Saldo otwarcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	110 632	75 700	75 700
Przeniesienie z gruntów użytkowanych na podstawie umów leasingu operacyjnego	-	6 893	6 893
Wpływ zastosowania MSSF 16	-	19 770	19 770
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	63	228	73
Zyski/(straty) z aktualizacji wyceny ujęte w innych całkowitych dochodach	(6 327)	9 063	6 919
Zysk ujęty w pozostałych przychodach operacyjnych	-	829	-
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 129)	(2 438)	(1 250)
Korekty kursowe	(4 927)	587	785
Saldo zamknięcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	98 312*	110 632*	108 890

* w tym hotel Golden Tulip prezentowany jako składnik aktywów przeznaczonych do sprzedaży w kwocie 5,9 mln EUR (31 grudnia 2019 r.: 6,0 mln EUR)

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

Wartość nieruchomości Zastosowane metody wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Współzależność pomiędzy kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą
Metoda dochodowa Do wyceny zastosowano metodologię DCF.	Końcowa stopa kapitalizacji (6,75–8,5%) Stopa dyskonta (10,25–11,6%)	Wartość godziwa maleje wraz ze wzrostem stopy kapitalizacji końcowej i stopy dyskonta.

Wyceny wartości godziwej opierają się na największym i najlepszym wykorzystaniu aktywów, które nie różni od ich faktycznego wykorzystania. Zdaniem członków Rady Dyrektorów, aktywa te zostały wycenione według wartości godziwej.

Na dzień 30 czerwca 2020 r. na rzeczowych aktywach trwałych Grupy (w tym na rzeczowych aktywach trwałych klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży) o wartości 98,3 mln EUR (31 grudnia 2019 r.: 110,6 mln EUR, 30 czerwca 2019 r.: 82,1 mln EUR) zostały ustanowione zastawy tytułem zabezpieczenia kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym. Nieruchomości te służą jako zabezpieczenie kredytów o wartości 47,8 mln EUR (31 grudnia 2019 r.: 49,9 mln EUR, 30 czerwca 2019 r.: 50,7 mln EUR).

9. Nieruchomości inwestycyjne

	30 czerwca 2020 r. (niebadane)	31 grudnia 2019 r. (badane)	30 czerwca 2019 r. (niebadane)
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Na początek roku	89 396	91 625	91 625
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	89	1 021	1 021
Wyłączenie jednostki zależnej z konsolidacji (nota 19)	-	(11 611)	(11 862)
Odzyskanie kontroli nad jednostką zależną	-	1 423	-
Aktywowane nakłady na istniejące środki trwałe	403	1 328	575
Różnice kursowe	(3 808)	249	628
Wartość bieżąca rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego	-	(3)	-
Zwiększenie wartości godziwej	1 593	5 364	668
Na koniec okresu	87 673	89 396	82 655

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Grupy w Polsce, Rumunii i Bułgarii została określona na podstawie ostatniej wyceny przeprowadzonej na dzień 31 grudnia 2019 r. (z wyjątkiem głównych nieruchomości w Polsce: *Atlas Tower* i *Galeria Platinum Towers*, których wycena została sporządzona na 30 czerwca 2020 r.) przez spółkę Jones Lang LaSalle Sp. z o.o., niezależnego rzeczoznawcę posiadającego aktualne doświadczenie w wycenie nieruchomości zlokalizowanych w tych krajach.

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

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

	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
Saldo otwarcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	89 396	91 625	91 625
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	-	-	-
Odzyskanie kontroli nad jednostką zależną	-	1 423	-
Aktywowane nakłady na istniejące środki trwałe	492	2 349	1 596
Zbycie – pozostałe	-	(11 614)	(11 862)
Niezrealizowana zmiana wartości godziwej	1 593	5 364	668
Niezrealizowane różnice kursowe	(3 808)	249	628
Saldo zamknięcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	87 673	89 396	82 655

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

Wartość nieruchomości Zastosowane metody wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Współzależność pomiędzy kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą
Metoda dochodowa (Łączna wartość nieruchomości na dzień 30 czerwca 2020 r.: 76,3 mln EUR) Wartość godziwą określa się z zastosowaniem metody dochodowej w oparciu o szacunkową wartość czynszów dla danej nieruchomości.	Stopa dyskonta (8–10,25%) Końcowa stopa zwrotu (7–10%) Okresy niewykorzystania powierzchni pod wynajem (9 miesięcy) Czynsz – szacowany indywidualnie dla każdej nieruchomości/każdego typu lokalu (8 EUR/m ² –36 EUR/m ²)	Wartość godziwa maleje wraz ze wzrostem końcowej stopy zwrotu i stopy dyskonta. Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem czynszu za najem powierzchni biurowej.
Metoda porównawcza (Łączna wartość nieruchomości na dzień 30 czerwca 2020 r.: 8,4 mln EUR) Technika wyceny na podstawie cen i innych istotnych informacji z transakcji rynkowych dotyczących porównywalnych (np. podobnych) aktywów, skorygowanych o kilka współczynników w celu zapewnienia porównywalności transakcji.	Zastosowano następujące współczynniki korygujące: ✓ Powierzchnia (15–10%) ✓ Lokalizacja (5%) ✓ Rabat negocjacyjny (5–15%)	Wartość godziwa wzrasta/maleje wraz ze wzrostem/spadkiem wartości współczynnika korygującego.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

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

Na nieruchomościach inwestycyjnych Grupy o wartości 73,9 mln EUR (31 grudnia 2019 r.: 75,5 mln EUR, 30 czerwca 2019 r.: 70,7 mln EUR) zostały ustanowione zastawy tytułem zabezpieczenia kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym.

10. Zapasy

	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
Zakończone inwestycje	1 191	1 568	1 756
Zapasy – hotele	1 064	1 120	1 218
Na koniec okresu	2 255	2 688	2 974

Kwotę 0,3 mln EUR (31 grudnia 2019 r.: 6,4 mln EUR; 30 czerwca 2019 r.: 6,1 mln EUR) odniesiono z zapasów w ciężar kosztów działalności operacyjnej w rachunku zysków i strat za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 r. Kwota rozpoznana w rachunku zysków i strat tytułem odwrócenia odpisów aktualizujących wartość zapasów wyniosła 0 mln EUR (31 grudnia 2019 r.: 0,1 mln EUR tytułem odwrócenia odpisów aktualizujących wartość zapasów; 30 czerwca 2019 r.: 0 mln EUR).

Apartamenty Nakielska – umowa sprzedaży

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

11. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	42 754	23 902	24 274
Lokaty bankowe krótkoterminowe	6 465	30 611	3 048
Na koniec okresu	49 219	54 513	27 322
Środki pieniężne prezentowane jako środki pieniężne przeznaczone do sprzedaży (nota 12)	285	352	-
Na koniec okresu	49 504	54 865	27 322

W pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” ujęto środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 6,9 mln EUR (31 grudnia 2019 r.: 8,3 mln EUR; 30 czerwca 2019 r.: 8,4 mln EUR), dotyczące kaucji zabezpieczających oraz kaucji złożonych przez klientów.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

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

Poniżej wymieniono główne klasy aktywów i zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży:

	30 czerwca 2020 r.	31 grudnia 2019 r.	30 czerwca 2019 r.
	(niebadane) w tys. EUR	(badane) w tys. EUR	(niebadane) w tys. EUR
Aktywa:			
Rzeczowe aktywa trwale	5 919	6 000	7 937
Zapasy	32	42	-
Środki pieniężne	285	352	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	80	99	-
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	6 316	6 493	7 937
Zobowiązania:			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(651)	(659)	-
Kredyt bankowy	(2 064)	(2 064)	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(210)	(131)	(1 355)
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	(2 925)	(2 854)	(1 355)

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 tys. EUR
Wpływy ze sprzedaży (pomniejszone o koszty transakcji)	34 179
Wartość księgową sprzedanych aktywów i zobowiązań	(6 548)
Zysk ze zbycia aktywów i zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży	27 631

Począwszy od 31 grudnia 2019 r. Grupa klasyfikuje aktywa i zobowiązania dotyczące inwestycji w D.N.B. - Victoria Towers SRL (rumuńskiej spółce będącej właścicielem hotelu Golden Tulip w Bukareszcie) jako aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży oraz zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży. W dniu 27 stycznia 2020 r. Grupa zawarła przedwstępną umowę sprzedaży inwestycji w D.N.B. - Victoria Towers SRL za cenę netto 7,7 mln EUR. Na dzień 30 czerwca 2020 r. wartość księgową tej inwestycji (zaklasyfikowanej jako składnik aktywów przeznaczonych do sprzedaży i zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży) wynosiła 3,4 mln EUR. Zamknięcie transakcji zaplanowano na 31 grudnia 2020 r., natomiast w dniu 8 kwietnia 2020 r. Grupa otrzymała zaliczkę w wysokości 0,3 mln EUR na poczet ceny sprzedaży.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
Na początek roku	6 493	5 054	5 054
Zwiększenia (aktywowane nakłady)	-	1 540	1 489
Różnice kursowe	(84)	(26)	43
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	-	1 382	1 382
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	-	(50)	(31)
Zbycie	-	(7 900)	-
Zbycie – pozostałe	(93)	-	-
Aktywa przeznaczone do sprzedaży w trakcie okresu	-	6 493	-
Na koniec okresu	6 316	6 493	7 937

	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
Na początek roku	(2 854)	-	-
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	-	(1 382)	(1 355)
Koszty finansowe	(48)	(36)	-
Płatność	48	51	-
Różnice kursowe	37	15	-
Zbycie	-	1 352	-
Zobowiązania przeznaczone do sprzedaży w trakcie okresu	(108)	(2 854)	-
Na koniec okresu	(2 925)	(2 854)	(1 355)

13. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
Krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(820)	(946)	(1 160)
Pozostałe podatki i ubezpieczenia społeczne	(839)	(554)	(637)
Zobowiązania wobec Grupy Atlas Management Company tytułem wynagrodzenia za zarządzanie i wynagrodzenia za wyniki	(11 578)	(10 802)	(10 694)
Pozostałe zobowiązania	(516)	(190)	(22)
Zobowiązania wobec podmiotu powiązanego (nota 16b)	(240)	(240)	(240)
Rozliczenia międzyokresowe bierne	(2 895)	(3 182)	(6 307)
Zobowiązania z tyt. podatku dochodowego	-	(36)	(22)
Zobowiązania wobec Felikon Kft (nota 16c)	(6 196)	(6 153)	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	(327)	-	-
Ogółem krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(23 411)	(22 103)	(19 082)

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
Długoterminowe – pozostałe zobowiązania			
Zobowiązania wobec Felikon Kft (nota 16c)	-	-	(6 086)
Zobowiązania z tytułu leasingu	(10 034)	(10 655)	(10 512)
Pozostałe długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wobec osób trzecich	(1 815)	(1 956)	(1 751)
Ogółem długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(11 849)	(12 611)	(18 349)
Ogółem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(35 260)	(34 714)	(37 431)

W pozycji zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ujęte zostały przychody przyszłych okresów związane z przed sprzedażą apartamentów. Z uwagi na zakończenie budowy, środki pieniężne wpłacone na rachunki zastrzeżone zostały przekazane podmiotowi zależnemu. Na dzień 30 czerwca 2020 r. wartość przychodów przyszłych okresów wyniosła 0,3 mln EUR (31 grudnia 2019 r.: 0,4 mln EUR, 30 czerwca 2019 r.: 0,5 mln EUR). Zostanie ona ujęta w rachunku zysków i strat po podpisaniu stosownych aktów notarialnych. Na dzień 30 czerwca 2020 r. wartość przychodów przyszłych okresów z tytułu usług hotelowych wyniosła 1,0 mln EUR (31 grudnia 2019 r.: 0,8 mln EUR, 30 czerwca 2019 r.: 0,9 mln EUR). Zostanie ona ujęta w rachunku zysków i strat po zrealizowaniu tych usług na rzecz gości hotelowych. Oba rodzaje przychodów przyszłych okresów zostaną ujęte w przychodach w terminie 12 miesięcy.

14. Kredyty bankowe

	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
Krótkoterminowe			
<i>Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie</i>			
Zabezpieczone	(5 777)	(2 726)	(2 824)
Długoterminowe			
<i>O terminie spłaty do 2 lat</i>			
Zabezpieczone	(2 524)	(5 671)	(5 990)
<i>O terminie spłaty od 3 do 5 lat</i>			
Zabezpieczone	(61 179)	(23 343)	(25 605)
<i>O terminie spłaty powyżej 5 lat</i>			
Zabezpieczone	-	(40 401)	(41 187)
	(63 703)	(69 415)	(72 782)
Ogółem	(69 480)	(72 141)	(75 606)

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

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

	Euro w tys. EUR	Złoty w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 30 czerwca 2020 r.	42 958	28 586	71 544*
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2019 r.	43 855	30 350	74 205*
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 30 czerwca 2019 r.	44 839	30 767	75 606

(*z uwzględnieniem salda kredytu prezentowanego w zobowiązaniach przeznaczonych do sprzedaży w nocie 12)

Finansowanie dłużne

Zmiany w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 r.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 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 1,3 mln EUR. Opis pozostałych zmian znajduje się na str. 14.

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 jeden z kredytów Grupy ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

15. Pochodne instrumenty finansowe

	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
<i>Instrumenty pochodne niewyznaczone jako instrumenty zabezpieczające:</i>			
- Kontrakt zamiany stóp procentowych	(3 024)	(2 042)	(2 254)
Instrumenty finansowe klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu ogółem	(3 024)	(2 042)	(2 254)
<i>Minus część długoterminowa:</i>			
- Kontrakt zamiany stóp procentowych	-	-	-
Część bieżąca	(3 024)	(2 042)	(2 254)

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

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

16. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

(a) Wynagrodzenie kluczowych członków kierownictwa

	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
Wynagrodzenie dyrektorów niewykonawczych	31	31

Do zarządzania swoim portfelem nieruchomości Spółka zaangażowała spółkę pod wspólną kontrolą – AMC. Tytułem wynagrodzenia za świadczone usługi firma AMC naliczyła wynagrodzenie w wysokości 1,4 mln EUR za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 r. (rok zakończony 31 grudnia 2019 r.: 2,5 mln EUR; okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 r.: 1,2 mln EUR). Zgodnie z umową AMC przysługuje również wynagrodzenie za wyniki ustalane stosownie do wzrostu wartości nieruchomości w ciągu roku. Za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 r. nie naliczono żadnego wynagrodzenia za wyniki (rok zakończony 31 grudnia 2019 r.: 0 mln EUR, sześć miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 r.: 0 mln EUR); więcej informacji w nocie 18.5.

Na dzień 30 czerwca 2020 r. kwota krótkoterminowych zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań należnych spółce AMC wynosiła 11,6 mln EUR (31 grudnia 2019 r.: 10,8 mln EUR; 30 czerwca 2019 r.: 10,7 mln EUR). W 2020 r. tytułem wynagrodzenia za zarządzanie AMC otrzymała kwotę 0,6 mln EUR (31 grudnia 2019 r.: 4,4 mln EUR).

- (b) W dniu 22 listopada 2012 r. Grupa nabyła 24% udziałów z prawem głosu w Zielono Sp. z o.o., zwiększając swoje zaangażowanie w spółce do 100%. Na dzień 30 czerwca 2020 r. należności na rzecz byłego wspólnika mniejszościowego (Coralcliff Limited) z tytułu ceny nabycia udziałów wyniosły 0,2 mln EUR (31 grudnia 2019 r.: 0,2 mln EUR, 30 czerwca 2019 r.: 0,2 mln EUR).
- (c) Po wyłączeniu z konsolidacji Felikon Kft (jednostki zależnej od Spółki) (więcej informacji na ten temat zamieszczono w nocie 19), Grupa posiada zobowiązanie z tytułu pożyczki wobec Felikon Kft. Termin spłaty pożyczki ustalono na dzień 31 grudnia 2020 r., przy czym może on zostać przedłużony do dnia 31 grudnia 2025 r. Na dzień 30 czerwca 2020 r. niespłacone saldo pożyczki wynosiło 6,2 mln EUR (31 grudnia 2019 r.: 6,2 mln EUR, 30 czerwca 2019 r.: 6,1 mln EUR).

17. Zdarzenia po dniu sprawozdawczym

Po dniu sprawozdawczym nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia, które powodowałyby konieczność korekty niniejszego raportu, z wyjątkiem uzyskania zrzeczenia się prawa dochodzenia roszczeń w odniesieniu do kredytu na finansowanie inwestycji *Galeria Platinum Tower*, zgodnie z informacją przedstawioną na str. 14.

18. Pozostałe informacje

18.1 Postępowania sądowe

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

18.2 Prognozy finansowe

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

18.3 Znaczne pakiety akcji

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

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

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
OGÓŁEM	46 777 599	99,84

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
OGÓŁEM	43 658 862	93,18

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.

18.4 Akcje w posiadaniu członków Rady Dyrektorów

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 r. nie nastąpiły żadne zmiany w stanie posiadania akcji przez członków Rady Dyrektorów. Żaden z członków Rady Dyrektorów nie posiadał bezpośredniego udziału w kapitale zakładowym Spółki lub którejkolwiek z jej spółek zależnych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

18.5 Zobowiązania warunkowe

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

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

Na podstawie wyników przeprowadzonego przeglądu oraz opinii zewnętrznych doradców prawnych dotyczącej wykładni umowy o zarządzanie nieruchomościami, Rada Dyrektorów uznała, że nie zgadza się z poprzednią interpretacją dotyczącą kalkulacji wynagrodzenia za wyniki oraz podważa zasadność kwot wypłaconych lub naliczonych do tej pory. Naliczone w przeszłości lecz nie wypłacone do tej pory wynagrodzenie za wyniki opiewa na kwotę 10,8 mln EUR. Kwota należna AMC może podlegać zmianie, zależnie od rozstrzygnięcia sporu. Nie rozpoznano żadnych aktywów z tytułu zmniejszenia salda tej pozycji. AEL i AMC uzgodniły, że za 2019 r. wynagrodzenie za wyniki nie będzie naliczane. Zgodnie z powyższym Rada Dyrektorów może zatwierdzić sprawozdanie finansowe Spółki i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony w grudniu 2019 r. bez ujmowania wynagrodzenia za wyniki za rok 2019. Ponadto Rada Dyrektorów zainicjowała rozmowy z AMC w celu omówienia przedstawionych powyżej kwestii i uzgodnienia począwszy od 2020 r. mechanizmu zapewniającego strukturę wynagrodzenia, która byłaby uczciwa i odpowiednia dla obu stron. Kwota nienaliczonego przez Spółkę wynagrodzenia za wyniki za 2019 r. i 2020 r. (przy zastosowaniu historycznej interpretacji metody obliczania tego wynagrodzenia) wynosi 0,4 mln EUR. Rada Dyrektorów nie uzgodniła jeszcze mechanizmu na 2020 r. i kolejne lata, w związku z czym za okres do dnia 30 czerwca 2020 r. nie zostało naliczone wynagrodzenie za wyniki.

19. Główne jednostki zależne oraz wspólne przedsięwzięcia

Poniższa tabela przedstawia obecnie działające spółki Grupy. W skład Grupy wchodzi również inne podmioty, nieprowadzące działalności operacyjnej. W 2020 r. nie nastąpiły żadne zmiany w strukturze Grupy. W 2019 r. nie nastąpiły żadne zmiany w strukturze Grupy poza opisanymi poniżej.

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

Była to węgierska spółka zależna Felikon Kft, która w dniu 27 lutego 2019 r. otrzymała postanowienie Sądu Gospodarczego w Budapeszcie nakazujące jej przymusowe wyrejestrowanie. Postanowienie sądu rozpoczęło proces likwidacji i wykreślenia Felikon Kft. z rejestru spółek. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. nie wykazano zysku ani straty z tytułu tego zdarzenia. Powstało zobowiązanie w kwocie 6,2 mln EUR (zob. nota 15c), które przestało podlegać wyłączeniu po dekonsolidacji Felikon ze sprawozdania finansowego Grupy.

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

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

- 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 i częściowej spłaty zobowiązań spółki, w listopadzie 2019 r. bank zwolnił spółkę ze wszystkich zobowiązań, a Grupa odzyskała kontrolę nad spółką. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. wykazano zysk z tytułu tego zdarzenia.

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

Kraj rejestracji	Nazwa jednostki zależnej / wspólnego przedsięwzięcia	Status	Udział Spółki w kapitale zakładowym i prawach głosu (%)
Holandia	Atlas Estates Cooperatief U.A.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Atlas Estates Investment B.V.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Atlas Projects B.V.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Atlas Residential BV	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Atlas HPO BV	Spółka holdingowa	100%
Guernsey	Atlas Finance (Guernsey) Limited	Spółka holdingowa	100%
Curacao	Atlas Estates Antilles B.V.	Spółka holdingowa	100%
Cypr	Fernwood Limited	Spółka holdingowa	100%
Polska	AEP Sp. z o.o.	Spółka zarządzająca	100%
Polska	AEP Sp. z o.o. 2 SKA	Spółka holdingowa	100%
Polska	AEP Sp. z o.o. 3 SKA	Spółka holdingowa	100%
Polska	Platinum Towers AEP Sp. z o.o. SKA	Spółka deweloperska	100%
Polska	Zielono AEP Sp z o.o. SKA	Spółka deweloperska	100%
Polska	Properpol Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas Tower Sp. z o.o. (poprzednio: Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o.)	Spółka inwestycyjna	100%
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%
Węgry	CI-2005 Investment Kft.	Spółka deweloperska	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

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

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
Za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 r.

	Sześć miesiące zakończone 30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesiące zakończone 30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Nota
Przychody	-	-	
Koszty operacyjne	-	-	
Zysk brutto ze sprzedaży	-	-	
Koszty administracyjne	(1 430)	(1 104)	1
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	
Pozostałe koszty operacyjne	(13 224)	-	3
Strata z działalności operacyjnej	(14 654)	(1 104)	
Przychody finansowe	-	4 000	2
Koszty finansowe	(39)	(36)	2
Pozostałe (straty) i zyski – różnice kursowe	3	2	2
(Strata)/zysk brutto	(14 690)	2 862	
Obciążenie podatkowe	-	-	
(Strata)/Zysk za okres	(14 690)	2 862	
Całkowite (straty)/dochody za okres ogółem	(14 690)	2 862	

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Na dzień 30 czerwca 2020 r.

	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Nota
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Inwestycje w jednostkach zależnych	145 255	158 779	142 376	3
Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	87	81	75	
	145 342	158 860	142 451	
Aktywa obrotowe				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8	4	12	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	31	370	1 022	
	39	374	1 034	
AKTYWA OGÓŁEM	145 381	159 234	143 485	
Zobowiązania długoterminowe				
Pozostałe zobowiązania	(5 834)	(5 796)	(5 308)	4
	(5 834)	(5 796)	(5 308)	
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(11 694)	(10 895)	(10 688)	4
	(11 694)	(10 895)	(10 688)	
ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM	(17 528)	(16 691)	(15 996)	
AKTYWA NETTO	127 853	142 543	127 489	
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	6 268	
Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji	194 817	194 817	194 817	
Niepokryta strata	(73 232)	(58 542)	(73 596)	
KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM	127 853	142 543	127 489	

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

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

Rok zakończony 31 grudnia 2019 r.	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2019 r.	6 268	194 817	(76 458)	124 627
Całkowite dochody ogółem za rok	-	-	17 916	17 916
Na dzień 31 grudnia 2019 r.	6 268	194 817	(58 542)	142 543

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2019 r. (dane niebadane)	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2019 r.	6 268	194 817	(76 458)	124 627
Całkowita strata ogółem za okres	-	-	2 862	2 862
Na dzień 30 czerwca 2019 r.	6 268	194 817	(73 596)	127 489

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH
Za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 r.

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
(Strata)/Zysk za okres	(14 690)	2 862
Korekty:		
Koszty finansowe	38	35
Przychody finansowe	-	(4 000)
Odpisy aktualizujące wartość inwestycji	13 224	-
	(1 428)	(1 103)
Zmiana stanu kapitału obrotowego		
Zwiększenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	(4)	(8)
Zwiększenie / (zmniejszenie) stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	799	(2 086)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(633)	(3 197)
Działalność inwestycyjna		
Nowe pożyczki udzielone jednostkom zależnym	(6)	(7)
Przychód od jednostki zależnej	300	4 000
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	294	3 993
Działalność finansowa		
Pożyczka otrzymana od jednostki zależnej	-	200
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-	200
(Zmniejszenie)/zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku w wyniku przepływów pieniężnych	(339)	996
Wpływ różnic kursowych	-	-
(Zmniejszenie)/zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu	(339)	996
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	370	26
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	31	1 022
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	31	1 022
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-
	31	1 022

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

1. Koszty administracyjne

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług podatkowych	(42)	(36)
Koszty wynagrodzeń za wyniki i za zarządzanie	(1 287)	(980)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(63)	(49)
Koszty ubezpieczenia	(7)	(8)
Koszty osobowe	(31)	(31)
Koszty administracyjne	(1 430)	(1 104)

2. Przychody finansowe

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
Opłaty bankowe i inne podobne koszty	(1)	(1)
Odsetki od pożyczki udzielonej przez jednostkę zależną	(38)	(35)
Koszty finansowe	(39)	(36)
Odsetki należne z tytułu pożyczek od akcjonariuszy	-	-
Dywidenda otrzymana od jednostki zależnej	-	4 000
Przychody finansowe	-	4 000
Przychody/(koszty) finansowe z wyłączeniem różnic kursowych – netto	(39)	3 964
Niezrealizowane dodatnie różnice kursowe	3	2
Niezrealizowane ujemne różnice kursowe	-	-
Zrealizowane dodatnie różnice kursowe	-	-
Zrealizowane ujemne różnice kursowe	-	-
Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe	3	2
Przychody finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto	(36)	3 966

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

3. Inwestycje w jednostkach zależnych

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2020 r.	Rok zakończony 31 grudnia 2019 r.	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2019 r.
	(niebadane) w tys. EUR	(niebadane) w tys. EUR	(niebadane) w tys. EUR
Udziały lub akcje w jednostkach zależnych			
<i>Koszt nabycia</i>			
Na początek okresu	217 681	217 681	217 681
Zmniejszenie	(300)	-	-
Na koniec okresu	217 381	217 681	217 681
<i>Utrata wartości aktywów</i>			
Na początek okresu	(58 902)	(75 305)	(75 305)
Zwiększenia	(13 224)	-	-
Odwrócenie odpisów z tytułu utraty wartości	-	16 403	-
Na koniec okresu	(72 126)	(58 902)	(75 305)
Na koniec okresu	145 255	158 779	142 376

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 nocy 19 do śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

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

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 r. w pozostałych kosztach operacyjnych rozpoznano kwotę 13,2 mln EUR tytułem utworzenia odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostkach zależnych (w 2019 r. w pozostałych przychodach operacyjnych rozpoznano kwotę 16,4 mln EUR tytułem odwrócenia odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostkach zależnych; w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r. w pozostałych kosztach operacyjnych rozpoznano kwotę 0 mln EUR tytułem utworzenia odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostkach zależnych).

Wartość inwestycji Spółki wyznaczana jest metodą wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży. Wartość ta jest określana na podstawie wycen nieruchomości dokonywanych przez niezależnych rzeczoznawców lub – tam, gdzie jest to stosowne – kierownictwo Spółki. Przy ocenie wartości każdej inwestycji Spółka uwzględniła nie tylko wartość aktywa wykazywaną w księgach poszczególnych podmiotów, lecz również wynikającą z wyceny wartość elementów wykazywanych wg ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Zasadniczo wynikiem tego było porównanie wartości bilansowych inwestycji i należności od jednostek zależnych z tytułu udzielonych pożyczek do skorygowanej wartości aktywów netto Grupy. Skorygowana Wartość Aktywów Netto Grupy zmniejszyła się z 142,5 mln EUR do 127,8 mln EUR, dzięki czemu możliwe jest utworzenie odpisów aktualizujących w kwocie 13,2 mln EUR, tak aby aktywa netto Spółki odpowiadały Skorygowanej Wartości Aktywów Netto Grupy i jej nie przekraczały.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

4. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
Krótkoterminowe			
Zobowiązania wobec Grupy Atlas Management Company tytułem wynagrodzenia za zarządzanie i wynagrodzenia za wyniki	(11 547)	(10 720)	(10 603)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(147)	(175)	(85)
	(11 694)	(10 895)	(10 688)
Długoterminowe			
Pożyczka otrzymana od jednostki zależnej	(5 834)	(5 796)	(5 308)
	(5 834)	(5 796)	(5 308)
Ogółem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(17 528)	(16 691)	(15 996)

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

Pożyczka udzielona Spółce przez jednostkę zależną (HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. J.) jest oprocentowana. W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 r. jednostka zależna naliczyła odsetki w wysokości 38 tys. EUR (za rok zakończony 31 grudnia 2019: 73 tys. EUR; w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r.: 35 tys. EUR).

W pierwszej połowie 2020 r. Spółka nie otrzymała żadnych środków z tytułu powyższej pożyczki (200 tys. EUR w pierwszej połowie 2019 r.). Na dzień 30 czerwca 2020 r. niespłacone saldo pożyczki udzielonej Spółce przez jednostkę zależną, z uwzględnieniem skapitalizowanych odsetek, wynosiło 5,8 mln EUR (na 31 grudnia 2019 r.: 5,8 mln EUR, za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 r.: 5,3 mln EUR).