

ATLAS ESTATES LIMITED
SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2021 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
6	Raport Zarządzającego Nieruchomościami
15	Najważniejsze informacje dotyczące portfela nieruchomości
16	Śródroczna skrócona skonsolidowana informacja finansowa
22	Wybrane noty do śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej
38	Śródroczna skrócona jednostkowa informacja finansowa

ATLAS ESTATES LIMITED

Wybrane dane finansowe

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Przychody	2 834	15 105	5 799
Zysk brutto ze sprzedaży	984	6 041	2 224
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	-	1 317	-
(Strata)/zysk z działalności operacyjnej	(569)	483	363
Strata brutto	(368)	(5 307)	(2 068)
Strata za okres	(635)	(4 975)	(1 754)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(24)	3 548	(1 002)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2 688)	(7)	(159)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(1 386)	(5 353)	(1 415)
Zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto	(3 175)	(5 340)	(4 475)
Aktywa trwałe	182 795	185 258	191 931
Aktywa obrotowe	53 067	53 734	64 198
Aktywa ogółem	235 862	238 992	256 129
Zobowiązania krótkoterminowe	(25 685)	(25 520)	(30 723)
Zobowiązania długoterminowe	(92 564)	(93 929)	(93 975)
Zobowiązania ogółem	(118 249)	(119 449)	(124 698)
Podstawowa wartość aktywów netto (1)	117 613	119 543	131 431
Liczba wyemitowanych akcji	46 852 014	46 852 014	46 852 014
Strata podstawowa i rozwodniona (w eurocentach)	(1,4)	(10,6)	(3,7)
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję (EUR)	2,5	2,6	2,8

(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 skrócony skonsolidowany raport kwartalny Atlas Estates Limited („Atlas”, „Spółka”) i jej jednostek zależnych (łącznie „Grupa”) za kwartał zakończony 31 marca 2021 r. Raport nie był przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

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

Wykazane wyniki

Na dzień 31 marca 2021 r. podstawowa wartość aktywów netto Grupy wynosiła 117,6 mln EUR.

Na spadek podstawowej wartości aktywów netto o 1,9 mln EUR (2%) z kwoty 119,5 mln EUR wykazanej na dzień 31 grudnia 2020 r. złożyły się przede wszystkim następujące czynniki:

- osłabienie PLN w stosunku do EUR o 1% w pierwszym kwartale 2021 r.

Większość aktywów Grupy zlokalizowana jest w Polsce i podlega raportowaniu w walucie funkcjonalnej PLN. Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy, ich salda przeliczono na walutę sprawozdawczą EUR, co skutkowało stratą w wysokości 1,3 mln EUR, wykazaną w kapitale rezerwowym z przeliczenia;

- strata netto w wysokości 0,6 mln EUR za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021 r.

Po pierwszym kwartale zakończonym 31 marca 2021 r. strata netto wyniosła 0,6 mln EUR, wobec straty netto w wysokości 1,7 mln EUR odnotowanej w analogicznym okresie poprzedniego roku. Zmiana wielkości straty netto wynikała głównie z ograniczenia działalności hotelarskiej ze względu na narzucone na szczeblu krajowym środki dystansu społecznego w pierwszym kwartale 2021 r. w porównaniu z analogicznym okresem 2020 r. w związku z wybuchem pandemii COVID-19 (więcej informacji zamieszczono na str. 13).

Finansowanie, płynność i prognozy

Prognozy i przewidywania Grupy są przygotowywane z uwzględnieniem panującej sytuacji gospodarczej oraz związanych z nią wyzwań i czynników, które mogą pomóc złagodzić problemy. Prognozy te uwzględniają najlepsze szacunki 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 sporządzenia niniejszego śródrocznego sprawozdania finansowego. W związku z powyższym, przy sporządzaniu skróconej skonsolidowanej informacji finansowej za trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 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 nieprzewidywujących 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.

ATLAS ESTATES LIMITED

Wartość aktywów netto i skorygowana wartość aktywów netto

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2021 r. wartość aktywów netto na akcję zmniejszyła się z 2,6 EUR do 2,5 EUR. Wartość aktywów netto na akcję na dzień 31 marca 2020 r. wyniosła 2,8 EUR. Śródroczna skrócona skonsolidowana informacja finansowa została sporządzona zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Unię Europejską. Spadek ten wynika przede wszystkim z opisanego powyżej spadku wartości aktywów netto.

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

Perspektywy

Doświadczenie Rady Dyrektorów dotyczące polskiego rynku utwierdza nas w przekonaniu, że Grupa powinna niezmiennie koncentrować swoje działania na wzmocnieniu i zwiększaniu portfela nieruchomości w Polsce. W dniu 10 lutego 2021 r. Grupa utworzyła spółkę joint venture (Atlas MG Sp. z o.o.) z PL Properties Sp. z o.o. (Grupa Magnus). Nowa spółka zależna zawarła przedwstępną umowę nabycia działki w Warszawie, na której przewiduje się budowę inwestycji mieszkaniowej. Zawarcie umowy przyrzeczonej uzależnione jest od spełnienia kilku warunków. Jednym z nich jest uzyskanie pozwolenia na budowę do sierpnia 2024 r.


Mark Chasey
PRZEWODNICZĄCY RADY DYREKTORÓW
31 maja 2021 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Raport Zarządzającego Nieruchomościami

W niniejszym raporcie przedstawiamy wyniki finansowe i operacyjne za trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r. Funkcję Zarządzającego Nieruchomościami Spółka powierzyła firmie Atlas Management Company Limited („AMC”), której rola polega na nadzorowaniu sposobu funkcjonowania aktywów portfelowych Spółki i zarządzaniu portfelem, a także doradzaniu Spółce w zakresie nowych możliwości inwestycyjnych. Według stanu na 31 marca 2021 r. Spółka utrzymywała w portfelu dwanaście nieruchomości, w tym sześć nieruchomości inwestycyjnych (z czego połowa generuje dochód, a druga połowa jest utrzymywana w celu uzyskania wzrostu wartości), dwa hotele i cztery nieruchomości deweloperskie (zob. nota 12).

Rynki i najważniejsze nieruchomości

Polska

Polska jest podstawowym rynkiem działalności Grupy – tu zlokalizowane jest 93% jej portfela w ujęciu wartościowym. Polska gospodarka należy do najbardziej odpornych na kryzys gospodarek europejskich. Rozwój pandemii koronawirusa na świecie i w Polsce wpływa na wzrost gospodarczy tego kraju. Międzynarodowy Fundusz Walutowy przewiduje spadek PKB polskiej gospodarki w 2020 r. o 3,6%, natomiast w 2021 r. przewidywany jest wzrost o 4,6%.

Hotel *Hilton*, Warszawa

Hotel *Hilton*, wzniesiony w warszawskiej dzielnicy Wola, jest sztandarową inwestycją Grupy. Hotel wypracowywał wyniki na zadowalającym poziomie do czasu wybuchu pandemii COVID-19, o czym szerzej na str. 13.

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 31 marca 2021 r. poziom wykorzystania lokali wynosił 85% (31 grudnia 2020 r.: 93%). Spadek poziomu wykorzystania lokali wynika z rozwiązania umowy z jednym z najemców, którego podstawowa działalność polegała na organizowaniu konferencji. W 2019 r. Grupa zakończyła remont niektórych powierzchni ogólnodostępnych budynku, co przekłada się na pozyskanie nowych najemców. Obecnie Grupa podejmuje działania mające na celu ponowne wynajęcie dostępnych powierzchni.

Galeria Platinum Towers

Powierzchnia komercyjna na poziomie parteru i pierwszego piętra *Platinum Towers*, obejmująca galerię handlową o powierzchni 1 904 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 31 marca 2021 r. wszystkie apartamenty i lokale handlowo-usługowe zostały sprzedane lub zostały na nie zawarte przedwstępne umowy sprzedaży.

Capital Art Apartments

Projekt *Capital Art Apartments* stanowi kolejną inwestycję w Warszawie, w pobliżu centrum miasta. Rozplanowane na cztery etapy przedsięwzięcie obejmuje 784 apartamenty oraz parking i inne udogodnienia, w tym lokale handlowo-usługowe. Na dzień 31 marca 2021 r. wszystkie apartamenty wybudowane w ramach wszystkich etapów inwestycji zostały sprzedane lub zawarto na nie przedwstępne umowy sprzedaży, natomiast dostępny do sprzedaży pozostawał jeden lokal handlowo-usługowy.

Rumunia

Grupa posiada trzy nieruchomości w Rumunii, w tym hotel *Golden Tulip* i dwa znaczne banki gruntów – *Voluntari* i *Solaris*. Poziom obłożenia hotelu *Golden Tulip* spadł z 40% w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020 r. do 20% w analogicznym okresie zakończonym 31 marca 2021 r. Hotel *Golden Tulip* był przedmiotem umowy sprzedaży, która miała zostać zrealizowana w 2020 r. (zob. nota 12).

ATLAS ESTATES LIMITED

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

W śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej na dzień 31 marca 2021 r. wykorzystano ostatnią niezależną wycenę, która została przeprowadzona na dzień 31 grudnia 2020 r.

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

Na dzień 31 grudnia 2020 r. Grupa korzystała z usług niezależnych rzeczoznawców z firmy Jones Lang LaSalle, którzy dokonali wyceny nieruchomości Grupy zlokalizowanych w Polsce, Bułgarii i Rumunii, z wyłączeniem inwestycji Kokoszki, która była przedmiotem wewnętrznych wycen kierownictwa dokonanych w oparciu o ostatnio przeprowadzone transakcje. Należy podkreślić, że wycena portfela nieruchomości Atlas na dzień 31 grudnia 2020 r. została sporządzona przez Jones Lang LaSalle z zastrzeżeniem „istotnej niepewności wyceny” zgodnie ze standardami VPS 3 i VPGA 10 Zawodowych Standardów Wyceny wydanych przez Królewski Instytut Rzeczoznawców Majątkowych w Wielkiej Brytanii (RICS Red Book Global) i zawiera następujące zastrzeżenie:

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

Mimo że w skład portfela Atlas wchodzi nieruchomości z różnych sektorów (biurowego, handlu i usług oraz hotelowego), a powyższe zastrzeżenie wydaje się nie dotyczyć ich wszystkich w równym stopniu, Jones Lang LaSalle stwierdził, że biorąc pod uwagę drugi lockdown wprowadzony w trzecim i czwartym kwartale 2020 r. w wielu regionach Europy Środkowo-Wschodniej, powyższe zastrzeżenie stosuje się w pełnym zakresie.

Kredyty i wyceny

Według stanu na dzień 31 marca 2021 r. udział Spółki w zadłużeniu z tytułu kredytów bankowych związanych z portfelem nieruchomości Grupy wynosił 68 mln EUR (31 grudnia 2020 r.: 69 mln EUR; 31 marca 2020 r.: 72 mln EUR). Poniższa tabela zawiera zestawienie wartości kredytów oraz wartości nieruchomości dla tych okresów, dla których przeprowadzono wycenę nieruchomości (należy wziąć pod uwagę, że ostatnią wycenę przeprowadzono na dzień 31 grudnia 2020 r.).

	Wartość kredytów	Wartość nieruchomości	Wskaźnik LTV *	Wartość kredytów	Wartość nieruchomości	Wskaźnik LTV *	Wartość kredytów	Wartość nieruchomości	Wskaźnik LTV *
	w mln EUR	31 marca 2021 r. w mln EUR	%	w mln EUR	31 grudnia 2020 r. w mln EUR	%	w mln EUR	31 marca 2020 r. w mln EUR	%
Nieruchomości inwestycyjne	23	72	32%	23	72	32%	24	75	32%
Hotele	45	84	54%	46	84	55%	48	103	47%
Ogółem	68	156	44%	69	156	44%	72	178	40%

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Wskaźnik LTV dla nieruchomości inwestycyjnych utrzymywał się na stabilnym poziomie i na 31 marca 2020 r., 31 grudnia 2020 r. oraz 31 marca 2021 r. wyniósł 32%, głównie ze względu na niewielki spadek wyceny nieruchomości inwestycyjnych od 31 marca 2020 r. i proporcjonalnych częściowych spłat kredytów.

Wskaźnik LTV dla hoteli wzrósł z poziomu 47% na 31 marca 2020 r. do 55% na 31 grudnia 2020 r. i 54% na 31 marca 2021 r. głównie w wyniku zmniejszenia wyceny hoteli Hilton i Golden Tulip na skutek wybuchu pandemii koronawirusa.

Finansowanie dłużne

Najważniejsze zmiany w zakresie finansowania dłużnego opisano w notcie 14.

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	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r. w mln EUR	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2020 r. w mln EUR
Przychody	1,9	-	0,9	-	2,8	5,8
Koszty operacyjne	(0,6)	-	(1,2)	-	(1,8)	(3,5)
Zysk brutto ze sprzedaży	1,3	-	(0,3)	-	1,0	2,3
Koszty administracyjne	-	-	(0,6)	(0,9)	(1,5)	(1,8)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	1,3	-	(0,9)	(0,9)	(0,5)	0,5
Zysk brutto ze sprzedaży (%)	68%	-	-33%	0%	36%	40%
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne (%)	68%	-	-100%	0%	-18%	9%

Przychody i koszty operacyjne

Łączne przychody Grupy spadły znacząco, do poziomu 2,8 mln EUR za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021 r., w porównaniu z 5,8 mln EUR za ten sam okres 2020 r. Przyczyną spadku był istotny wpływ pandemii COVID-19 na działalność hotelarską (zob. str. 13). Główne źródła przychodów Grupy to działalność hotelarska, wynajmem nieruchomości oraz sprzedaż lokali mieszkaniowych budowanych przez Grupę.

Koszty operacyjne na dzień 31 marca 2021 r. wyniosły 1,8 mln EUR, wobec 3,5 mln EUR na dzień 31 marca 2020 r.

Nieruchomości deweloperskie

	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r. w mln EUR	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2020 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2021/2020 w mln EUR	Zysk/ (strata) z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2021/2020 w mln EUR
Przychody	-	0,3	(0,3)	-	(0,3)
Koszty operacyjne	-	(0,2)	0,2	-	0,2
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	-	0,1	(0,1)	-	(0,1)
Koszty administracyjne	-	-	-	-	-
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	-	0,1	(0,1)	-	(0,1)

ATLAS ESTATES LIMITED

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

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020 r. Grupa zakończyła proces sprzedaży dwóch niewielkich lokali handlowo-usługowych (w ramach inwestycji *Capital Art Apartments*), natomiast w 2021 r. nie rozpoznano przychodów.

Sprzedaż apartamentów w ramach inwestycji na terenie Warszawy

	CAA etap I	CAA etap II	CAA etapy III i IV	Apartamenty przy Krasińskiego I	Apartamenty przy Krasińskiego II
Łączna liczba apartamentów na sprzedaż	219	300	265	303	123
Sprzedaż zakończona w latach 2008–2019	218	300	265	303	121
Sprzedaż zakończona w 2020 r.	-	-	-	-	2
Sprzedaż zakończona łącznie	218	300	265	303	123
Sprzedaż niezakończona na 31 marca 2021 r. (podpisane jedynie umowy przedwstępne)	1	-	-	-	-
Apartamenty dostępne do sprzedaży na dzień 31 marca 2021 r.	-	-	-	-	-

Wynajem nieruchomości

	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r. w mln EUR	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2020 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2021/2020 w mln EUR	Zysk/ (strata) z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2021/2020 w mln EUR
Przychody	1,9	2,2	(0,3)	-	(0,3)
Koszty operacyjne	(0,6)	(0,8)	0,2	-	0,2
Zysk brutto ze sprzedaży	1,3	1,4	(0,1)	-	(0,1)
Koszty administracyjne	-	(0,1)	0,1	-	0,1
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	1,3	1,3	-	-	-

W pierwszym kwartale 2021 r. marża brutto zrealizowana przez segment wynajmu nieruchomości utrzymywała się na podobnym poziomie, jak w pierwszym kwartale 2020 r.

Działalność hotelarska

	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r. w mln EUR	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2020 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2021/2020 w mln EUR	Zysk/ (strata) z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2021/2020 w mln EUR
Przychody	0,9	3,3	(2,4)	-	(2,4)
Koszty operacyjne	(1,2)	(2,5)	1,3	-	1,3
Zysk brutto ze sprzedaży	(0,3)	0,8	(1,1)	-	(1,1)
Koszty administracyjne	(0,6)	(0,7)	0,1	-	0,1
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	(0,9)	0,1	(1,0)	-	(1,0)

W pierwszym kwartale 2020 r. wybuch pandemii COVID-19 nie miał znaczącego wpływu na działalność hotelarską (dopiero od połowy marca 2020 r.), natomiast w pierwszym kwartale 2021 r. ten segment działalności podlegał dużym ograniczeniom, które spowodowały duży spadek poziomu obłożenia hoteli *Hilton* i *Golden Tulip* (zob. str. 13).

ATLAS ESTATES LIMITED

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 kwartale 2021 r. Grupa odnotowała zysk z tytułu różnic kursowych wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w kwocie 0,4 mln EUR (I kw. 2020 r.: strata w kwocie 0,6 mln EUR). Zysk ten wynikał głównie z niezrealizowanych różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych denominowanych w dolarach amerykańskich, zdeponowanych w holenderskiej spółce holdingowej. Został on częściowo pomniejszony o niezrealizowane ujemne różnice kursowe na denominowanych w euro kredytach w polskich i rumuńskich spółkach zależnych.

Zyski z tytułu różnic kursowych wynikały głównie z umocnienia się dolara amerykańskiego wobec euro, a straty były głównie konsekwencją osłabienia złotego i leja względem euro w pierwszym kwartale 2021 r. Straty z tytułu różnic kursowych odnotowane w pierwszym kwartale 2020 r. 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				
31 marca 2021 r.	4,6603	363,73	4,9251	1,95583
31 grudnia 2020 r.	4,6148	365,13	4,8698	1,95583
Zmiana w %	1%	0%	1%	0%
31 marca 2020 r.	4,5523	359,09	4,8254	1,95583
31 grudnia 2019 r.	4,2585	330,52	4,7793	1,95583
Zmiana w %	7%	9%	1%	0%
Kurs średni				
I kw. 2021 r.	4,5493	361,10	4,8878	1,95583
Rok 2020	4,4448	351,17	4,8707	1,95583
Zmiana w %	2%	3%	0%	0%
I kw. 2020 r.	4,3226	339,05	4,8263	1,95583

Wartość aktywów netto

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

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

Wysokość wynagrodzenia za zarządzanie oraz wynagrodzenia za wyniki dla Zarządzającego Nieruchomościami ustalana jest na podstawie skorygowanej wartości aktywów netto. Wynagrodzenie płatne przez Grupę na rzecz AMC za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021 r. wyniosło 0,6 mln EUR (I kw. 2020 r.: 0,7 mln EUR) (informacje na ten temat przedstawiono w nocie 15a).

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

- zawarte w umowie postanowienia i definicje dotyczące kalkulacji wynagrodzenia za wyniki są niespójne, co może skutkować różnicami w interpretacji i obliczeniach;
- brak właściwie skonstruowanego mechanizmu naliczania wynagrodzenia zmiennego warunkowanego osiągnięciem wyniku powyżej historycznego maksimum (high-water mark) doprowadził do sytuacji, w której wynagrodzenie za wyniki jest wypłacane kilkakrotnie z tytułu wzrostu wartości aktywów netto w tym samym przedziale (tzn. wynagrodzenie za

ATLAS ESTATES LIMITED

wyniki wypłacono lub naliczono w związku ze wzrostem wartości aktywów netto, jednak ponieważ wartość aktywów netto spadła w kolejnym okresie, a następnie wzrosła w okresie następującym po nim, wynagrodzenie za wyniki zostało wypłacone lub naliczone ponownie z tytułu tego samego wzrostu wartości aktywów);

- kalkulacja wynagrodzenia za wyniki wydaje się nieproporcjonalna w kontekście intencji umowy o zarządzanie nieruchomościami, która zakłada minimalną stopę zwrotu na poziomie 12%.

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

Wynagrodzenie za wyniki przed 2019 r.

Naliczone w przeszłości lecz nie wypłacone do tej pory wynagrodzenie za wyniki opiewa na kwotę 10,8 mln EUR. Kwota należna AMC mogła podlegać zmianie w zależności od rozstrzygnięcia sporu. Na 31 grudnia 2020 r. i 31 marca 2021 r. nie rozpoznano żadnych aktywów z tytułu zmniejszenia salda tej pozycji. W dniu 21 kwietnia 2021 r. AEL i AMC uzgodniły obniżenie salda o 10,0 mln EUR. Jest to niekorygujące wydarzenie po dacie bilansowej i 10,0 mln EUR zostanie ujęte jako przychód w rachunku wyników w II kwartale 2021 r.

Wynagrodzenie za wyniki za lata 2019 i 2020

W dniu 8 kwietnia 2020 r. AEL i AMC uzgodniły, że za 2019 r. wynagrodzenie za wyniki nie będzie naliczane. Zgodnie z powyższym Rada Dyrektorów może zatwierdzić sprawozdanie finansowe Spółki i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony w grudniu 2019 r. bez ujmowania wynagrodzenia za wyniki za rok 2019. Ponadto Rada Dyrektorów uzgodniła z AMC, że na potrzeby obliczenia wynagrodzenia za wyniki za rok 2020 jako wartość aktywów netto na akcję na początek okresu zostanie przyjęta wartość aktywów netto na akcję według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r. Ponieważ wartość aktywów netto na akcję na dzień 31 grudnia 2020 r. spadła w porównaniu ze stanem na 31 grudnia 2018 r. AMC nie przysługuje wynagrodzenie za wyniki za lata 2020 i 2019.

Wynagrodzenie za wyniki za 2021 r.

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

Bieżąca działalność

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2021 r. Spółka kontynuowała działania zmierzające do zidentyfikowania sposobów generowania wartości dodanej poprzez aktywne zarządzanie portfelem aktywów generujących dochód.

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

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

Zarządzanie finansowe i operacyjne oraz istotne czynniki ryzyka

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

Globalna sytuacja gospodarcza

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Wpływ epidemii COVID-19 na działalność Grupy

Do tej pory odnotowano wpływ epidemii na następujące obszary działalności:

a. Działalność hotelarska

Hotel *Hilton*

- Zgodnie z decyzją polskiego rządu, hotel zamknięto na okres od 2 kwietnia do 3 maja 2020 r.;
- W dniu 4 maja 2020 r. kierownictwo hotelu stwierdziło, że obiekt powinien pozostać zamknięty do końca maja 2020 r. (przewidywane obłożenie hotelu nie wystarczyłoby na pokrycie dodatkowych kosztów związanych z ponownym otwarciem hotelu);
- Rada Dyrektorów wraz z kierownictwem Hilton podjęli aktywne działania w celu zmniejszenia kosztów operacyjnych hotelu, niemniej jednak pewne konieczne koszty występowały również, kiedy hotel nie obsługiwał gości.
- W wyniku decyzji polskiego rządu między 7 listopada a 28 grudnia 2020 r. pokoje w hotelach mogły być wynajmowane wyłącznie gościom podróżującym służbowo i pozostawały zamknięte dla turystów. Od 28 grudnia 2020 r. hotele były udostępniane głównie personelowi medycznemu, członkom załóg samolotów czy dyplomatom.
- Od 8 maja 2021 r. hotele mogą wynajmować do 50% dostępnych pokoi;
- Poziom obłożenia w 2020 r. był o 73% niższy niż w analogicznym okresie 2019 r.;
- W I kwartale 2021 r. poziom obłożenia był o 81% niższy niż w analogicznym okresie 2020 r.

Hotel *Golden Tulip*:

- obiekt został czasowo zamknięty na okres kwietnia i maja.
- Poziom obłożenia w 2020 r. był o 76% niższy niż w 2019 r.;
- W I kwartale 2021 r. poziom obłożenia był o 49% niższy niż w analogicznym okresie 2020 r.;

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

W I kwartale 2021 r. przychody z działalności hotelarskiej wyniosły 0,9 mln EUR, w porównaniu z 3,3 mln EUR w analogicznym okresie 2020 r.

Na dzień 31 grudnia 2020 r. wycena hoteli *Hilton* i *Golden Tulip*, sporządzona przez firmę niezależnych rzeczoznawców Jones Lang LaSalle, zmniejszyła się o odpowiednio 18% i 15% w porównaniu z poprzednią wyceną na dzień 31 grudnia 2019 r.

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

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

b. Przychody z najmu:

- Decyzja rządu polskiego o zamknięciu restauracji, klubów fitness itp. miała niekorzystny wpływ na sytuację finansową niektórych najemców Grupy. W 2020 r. Grupa zaoferowała tym najemcom wydłużenie terminów płatności lub określone ulgi w czynszu w zamian za przedłużenie okresu najmu. Od 24 października 2020 r. obowiązuje zakaz działalności stacjonarnej lokali gastronomicznych. Możliwe jest jedynie wydawanie lub dostawa posiłków na wynos. Nie wprowadzono żadnych ograniczeń w odniesieniu do wynajmu powierzchni biurowej. Na koniec 2020 r. Grupa rozwiązała umowę najmu (3 026 m² powierzchni) z najemcą zajmującym się organizacją konferencji.

Grupa pozostawała również w kontakcie z bankami finansującymi jej inwestycje:

- *Hilton*

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

- *Golden Tulip*

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

ATLAS ESTATES LIMITED

- *Galeria Platinum Towers*

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

Finansowanie i płynność

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

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

Waluty i kursy wymiany

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

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

Wnioski

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



Ziv Zviel
Dyrektor Generalny
Atlas Management Company Limited
31 maja 2021 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 <i>Platinum Towers</i> , 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 31 marca 2020 r. nieruchomość była klasyfikowana jako składnik aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży, zgodnie z informacją zawartą w notcie 12.	100%
Bułgaria		
<i>Atlas House</i>	Budynek biurowy zlokalizowany w centrum Sofii, 3 472 m ² powierzchni pod wynajem.	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Za trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r.

	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Nota
Przychody	2 834	5 799	3
Koszty operacyjne	(1 850)	(3 575)	4.1
Zysk brutto ze sprzedaży	984	2 224	
Koszty administracyjne	(1 578)	(1 849)	4.2
Pozostałe przychody operacyjne	29	21	
Pozostałe koszty operacyjne	(4)	(33)	
Zysk z działalności operacyjnej	(569)	363	
Przychody finansowe	581	73	4.3
Koszty finansowe	(827)	(1 795)	4.3
Pozostałe zyski/(straty) – różnice kursowe	457	(651)	4.3
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	(10)	(58)	
Strata brutto	(368)	(2 068)	
Obciążenie podatkowe	(267)	314	5
Strata za okres	(635)	(1 754)	
Przypisany:			
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(635)	(1 754)	
Udziałom niekontrolującym	-	-	
	(635)	(1 754)	
Podstawowa strata na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	(1,4)	(3,7)	7
Rozwodniona strata na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	(1,4)	(3,7)	7

Wszystkie kwoty dotyczą działalności kontynuowanej.

Noty zamieszczone na str. 22–41 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Za trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r.

	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r. w tys. EUR (niebadane) (635)	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2020 r. w tys. EUR (niebadane) (1 754)
STRATA ZA OKRES		
Inne całkowite dochody:		
<i>Pozycje, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku finansowego</i>		
Korekty kursowe	(1 353)	(9 862)
Podatek odroczony z tytułu korekt kursowych	58	504
Ogółem	(1 295)	(9 358)
Inne całkowite straty za okres (po opodatkowaniu)	(1 295)	(9 358)
CAŁKOWITA STRATA OGÓŁEM ZA OKRES	(1 930)	(11 112)
Całkowite straty ogółem przypisane:		
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(1 930)	(11 112)
	(1 930)	(11 112)

Noty zamieszczone na str. 22–41 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Na dzień 31 marca 2021 r.

	31 marca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	31 marca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Nota
AKTYWA				
Aktywa trwale				
Wartości niematerialne i prawne	12	14	14	
Rzeczowe aktywa trwale	90 298	91 773	97 430	8
Nieruchomości inwestycyjne	84 521	85 239	84 377	9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 964	8 232	10 110	
	182 795	185 258	191 931	
Aktywa obrotowe				
Zapasy	2 063	2 086	2 331	
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 068	2 123	5 436	
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	2 586	-	-	10
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	46 350	49 525	50 038	11
	53 067	53 734	57 805	
Aktywa w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	6 393	12
	53 067	53 734	64 198	
AKTYWA OGÓŁEM	235 862	238 992	256 129	
Zobowiązania długoterminowe				
Pozostałe zobowiązania	(17 365)	(17 750)	(11 863)	13
Kredyty bankowe	(62 633)	(63 498)	(66 862)	14
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(12 566)	(12 681)	(15 250)	
	(92 564)	(93 929)	(93 975)	
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(17 845)	(17 069)	(22 350)	13
Kredyty bankowe	(5 761)	(5 817)	(2 704)	14
Pochodne instrumenty finansowe	(2 079)	(2 634)	(2 771)	
	(25 685)	(25 520)	(27 825)	
Zobowiązania w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	(2 898)	12
	(25 685)	(25 520)	(30 723)	
ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM	(118 249)	(119 449)	(124 698)	
AKTYWA NETTO	117 613	119 543	131 431	

Noty zamieszczone na str. 22–41 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Na dzień 31 marca 2021 r.

	31 marca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	31 marca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	6 268
Kapitał z aktualizacji wyceny	33 575	33 575	40 020
Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji	194 817	194 817	194 817
Kapitał rezerwowy z przeliczenia	(20 843)	(19 548)	(17 326)
Niepokryta strata	(96 204)	(95 569)	(92 348)
Wyemitowany kapitał zakładowy i kapitał rezerwowy przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej – kapitał własny ogółem	117 613	119 543	131 431
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję	2,5 EUR	2,6 EUR	2,8 EUR

Noty zamieszczone na str. 22–41 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej. Skrócona skonsolidowana informacja finansowa zamieszczona na str. 16–41 została zatwierdzona przez Radę Dyrektorów 25 maja 2020 r. i podpisana w jej imieniu przez:


Mark Chasey
Przewodniczący Rady Dyrektorów


Andrew Fox
Członek Rady Dyrektorów


Guy Indig
Członek Rady Dyrektorów

31 maja 2021 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r.

	Kapitał z zakładowy w tys. EUR	Kapitał z aktualizacji wyceny w tys. EUR	Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji w tys. EUR	Kapitał rezerwowy z przeliczenia w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Kapitał własny ogółem w tys. EUR
Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r.						
Na dzień 1 stycznia 2021 r.	6 268	33 575	194 817	(19 548)	(95 569)	119 543
Strata za okres	-	-	-	-	(635)	(635)
Inne całkowite dochody za okres	-	-	-	(1 295)	-	(1 295)
Na dzień 31 marca 2021 r.	6 268	33 575	194 817	(20 843)	(96 204)	117 613
Rok zakończony 31 grudnia 2020 r.						
Na dzień 1 stycznia 2020 r.	6 268	40 020	194 817	(7 968)	(90 594)	142 543
Zysk za okres	-	-	-	-	(4 975)	(4 975)
Inne całkowite dochody za okres	-	(6 445)	-	(11 580)	-	(18 025)
Na dzień 31 grudnia 2020 r.	6 268	33 575	194 817	(19 548)	(95 569)	119 543
Trzy miesiące zakończone 31 marca 2020 r.						
Na dzień 1 stycznia 2020 r.	6 268	40 020	194 817	(7 968)	(90 594)	142 543
Strata za okres	-	-	-	-	(1 754)	(1 754)
Inne całkowite dochody za okres	-	-	-	(9 358)	-	(9 358)
Na dzień 31 marca 2020 r.	6 268	40 020	194 817	(17 326)	(92 348)	131 431

Noty zamieszczone na str. 22–41 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r.

	Nota	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Strata za rok		(635)	(1 754)
Korekty:			
Różnice kursowe		(1 035)	760
Koszty finansowe		754	1 759
Przychody finansowe		(542)	(40)
Obciążenie podatkowe		267	(314)
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności		10	58
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	8	591	618
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych		1	1
		(589)	1 088
Zmiana stanu kapitału obrotowego			
Zmniejszenie stanu zapasów		23	357
Zwiększenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		49	(2 609)
Zmniejszenie stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		493	179
		565	(2 073)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		(24)	(985)
Podatek zapłacony		-	(17)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(24)	(1 002)
Działalność inwestycyjna			
Odsetki otrzymane		-	40
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	9	(102)	(186)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	8	-	(13)
Nabycie aktywów finansowych	10	(2 586)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(2 688)	(159)
Działalność finansowa			
Odsetki zapłacone		(617)	(708)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu		(111)	(56)
Spłata kredytów bankowych	14	(658)	(651)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(1 386)	(1 415)
Zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu		(4 098)	(2 576)
Wpływ różnic kursowych		923	(1 899)
Zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu		(3 175)	(4 475)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		49 525	54 865
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	11	46 350	50 390

Noty zamieszczone na str. 22–41 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r.

1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejszą śródroczną skróconą informację finansową za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021 r. sporządzono zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” („MSR 34”). Informację finansową sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności oraz zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z uwzględnieniem przeszacowania (metodą zamortyzowanego kosztu) wartości gruntów, budynków i nieruchomości inwestycyjnych, oraz aktywów i zobowiązań finansowych. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych ani skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym nie były badane. Niniejszą niebadaną śródroczną skróconą skonsolidowaną informację finansową należy analizować łącznie ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wraz z notami objaśniającymi za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. Wyniki finansowe za jeden kwartał mogą nie być reprezentatywne dla wyników za pełny rok obrotowy.

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

Na dzień 31 marca 2021 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy, według stanu na 31 grudnia 2021 r., wynosiła 156 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 68 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 trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021 r. można przyjąć założenie kontynuacji działalności, Rada Dyrektorów uwzględniła fakt bieżącego zarządzania kapitałem obrotowym i zwróciła uwagę na następujące kwestie:

- Grupa posiada aktywa obrotowe netto w wysokości 27,4 mln EUR
- W krótkoterminowych 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 stanowiły przedmiot konsultacji między stronami (zob. nota 17.5).

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 sporządzenia niniejszego śródrocznego sprawozdania finansowego. W związku z powyższym, przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021 r. Rada Dyrektorów ponownie przyjęła założenie 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 2020 r., opisanymi w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2020 r., oraz tymi, które mają być zastosowane w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2021 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r.

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.

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Przychody	1 945	9	880	-	2 834
Koszty operacyjne	(650)	(19)	(1 181)	-	(1 850)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	1 295	(10)	(301)	-	984
Koszty administracyjne	(37)	(5)	(611)	(925)	(1 578)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	1 258	(15)	(912)	(925)	(594)
Pozostałe przychody operacyjne	-	2	27	-	29
Pozostałe koszty operacyjne	-	(4)	-	-	(4)
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	1 258	(17)	(885)	(925)	(569)
Przychody finansowe	8	-	536	37	581
Koszty finansowe	(267)	(7)	(493)	(60)	(827)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	(306)	46	(27)	744	457
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	(10)	-	-	(10)
Wynik brutto segmentu	693	12	(869)	(204)	(368)
(Obciążenie podatkowe)/korzyść podatkowa	(113)	150	(306)	2	(267)
Zysk za okres wykazany w rachunku zysków i strat jako przypadający na udziały niekontrolujące					(635)

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Aktywa segmentu sprawozdawczego	95 572	3 289	100 805	-	199 666
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	36 196	36 196
Aktywa ogółem	95 572	3 289	100 805	36 196	235 862
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(34 331)	(670)	(63 808)	-	(98 809)
Zobowiązania nieprzypisane				(19 440)	(19 440)
Zobowiązania ogółem	(34 331)	(670)	(63 808)	(19 440)	(118 249)

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r.

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 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	102	-	-	-	102
Amortyzacja środków trwałych	-	-	586	5	591
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	-	-	1	-	1

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2020 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	2 165	275	3 359	-	5 799
Koszty operacyjne	(834)	(214)	(2 527)	-	(3 575)
Zysk brutto ze sprzedaży	1 331	61	832	-	2 224
Koszty administracyjne	(143)	(28)	(696)	(982)	(1 849)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	1 188	33	136	(982)	375
Pozostałe przychody operacyjne	1	15	4	1	21
Pozostałe koszty operacyjne	(1)	(24)	(3)	(5)	(33)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	1 188	24	137	(986)	363
Przychody finansowe	17	33	17	6	73
Koszty finansowe	(303)	(2)	(1 467)	(23)	(1 795)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	(1 530)	740	(55)	194	(651)
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	(58)	-	-	(58)
Wynik brutto segmentu	(628)	737	(1 368)	(809)	(2 068)
(Obciążenie podatkowe)/korzyść podatkowa	(171)	(14)	507	(8)	314
Strata netto przypisana akcjonariuszom Jednostki Dominującej					(1 754)

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2020 r.	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	96 963	5 610	117 516	-	220 089
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	36 040	36 040
Aktywa ogółem	96 963	5 610	117 516	36 040	256 129
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(36 127)	(970)	(70 007)	-	(107 104)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(17 594)	(17 594)
Zobowiązania ogółem	(36 127)	(970)	(70 007)	(17 594)	(124 698)

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r.

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2020 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	186	-	9	4	199
Amortyzacja środków trwałych	-	-	613	5	618
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	-	-	1	-	1

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.

Koszty nieprzypisane obejmują wydatki korporacyjne.

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,
- Bułgaria, oraz
- Rumunia

4. Analiza kosztów

4.1 Koszty operacyjne

	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Koszty sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych	-	(193)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(1 069)	(1 789)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(36)	(183)
Koszty osobowe	(587)	(1 092)
Koszty sprzedaży i reklamy bezpośredniej	(33)	(187)
Amortyzacja	(125)	(131)
Koszty operacyjne	(1 850)	(3 575)

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r.

4.2 Koszty administracyjne

	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług podatkowych	(54)	(31)
Koszty wynagrodzeń za wyniki i za zarządzanie	(598)	(707)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(130)	(132)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(101)	(114)
Koszty osobowe	(228)	(258)
Amortyzacja	(467)	(488)
Inne koszty administracyjne	-	(119)
Koszty administracyjne	(1 578)	(1 849)

4.3 Przychody finansowe i koszty finansowe – netto

	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Pozostałe	39	73
Zysk na instrumentach pochodnych na stopę procentową	542	-
Przychody finansowe	581	73
Odsetki od kredytów bankowych	(617)	(714)
Strata na instrumentach pochodnych na stopę procentową	-	(906)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(93)	(97)
Pozostałe koszty o podobnym charakterze	(117)	(78)
Koszty finansowe	(827)	(1 795)
Przychody/(koszty) finansowe bez uwzględnienia różnic kursowych – netto	(246)	(1 722)
Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe	457	(651)
Przychody/(koszty) finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto	211	(2 373)

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r.

5. Podatek

	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Działalność kontynuowana		
Podatek bieżący	(5)	(18)
Odroczony podatek dochodowy	(262)	332
Obciążenie podatkowe za okres	(267)	314

6. Dywidendy

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020 r. nie wypłacono ani nie zadeklarowano wypłaty dywidendy (2019: 0 EUR).

7. Strata 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 straty oraz średniej ważonej liczby akcji przyjętej do obliczeń.

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r. Działalność kontynuowana	Strata w tys. EUR	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
Podstawowa strata na akcję			
Strata przypisana akcjonariuszom Spółki	(635)	46 852 014	(1,4)
Rozwodniona strata na akcję			
Skorygowana strata	(635)	46 852 014	(1,4)
Trzy miesiące zakończone 31 marca 2020 r. Działalność kontynuowana	Strata w tys. EUR	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
Podstawowa strata na akcję			
Strata przypisana akcjonariuszom Spółki	(1 754)	46 852 014	(3,7)
Rozwodniona strata na akcję			
Skorygowana strata	(1 754)	46 852 014	(3,7)

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r.

8. Rzeczowe aktywa trwałe

	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 2020 r.	108 196	10 801	62	119 059
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	169	-	-	169
Korekty kursowe	(9 709)	(774)	(4)	(10 487)
Aktualizacja wyceny	(7 957)	-	-	(7 957)
Zbycie	-	-	(58)	(58)
Przeniesienie z aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 12)	6 913	-	-	6 913
Na dzień 31 grudnia 2020 r.	97 612	10 027	-	107 639
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	-	-	-	-
Korekty kursowe	(1 127)	(92)	-	(1 219)
Na dzień 31 marca 2021 r.	96 485	9 935	-	106 420
Umorzenie				
Na dzień 1 stycznia 2020 r.	(4 894)	(9 379)	(62)	(14 335)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 757)	(507)	-	(2 264)
Korekty kursowe	1 797	687	4	2 488
Zbycie	-	-	58	58
Przeniesienie z aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 12)	(1 813)	-	-	(1 813)
Na dzień 31 grudnia 2020 r.	(6 667)	(9 199)	-	(15 866)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(467)	(124)	-	(591)
Korekty kursowe	248	87	-	335
Na dzień 31 marca 2021 r.	(6 886)	(9 236)	-	(16 122)
Wartość bilansowa netto na dzień 31 marca 2021 r.	89 599	699	-	90 298
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2020 r.	90 945	828	-	91 773

	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 2020 r.	108 196	10 801	62	119 059
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	9	4	-	13
Korekty kursowe	(8 115)	(647)	(3)	(8 765)
Na dzień 31 marca 2020 r.	100 090	10 158	59	110 307
Umorzenie				
Na dzień 1 stycznia 2020 r.	(4 894)	(9 379)	(62)	(14 335)
Odpisy amortyzacyjne za okres	(452)	(130)	-	(582)
Korekty kursowe	1 474	563	3	2 040
Na dzień 31 marca 2020 r.	(3 872)	(8 946)	(59)	(12 877)
Wartość bilansowa netto na dzień 31 marca 2020 r.	96 218	1 212	-	97 430

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r.

Większość salda rzeczowych aktywów trwałych na 31 marca 2021 r. i 31 grudnia 2020 r. stanowiły hotel Hilton w Warszawie oraz hotel Golden Tulip w Bukareszcie. Według stanu na dzień 31 marca 2020 r. hotel Golden Tulip w Bukareszcie był klasyfikowany jako składnik aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 12).

Hotele zostały wycenione według stanu na 31 grudnia 2020 r. przez firmę Jones Lang LaSalle Sp. z o.o., Chartered Surveyors, pełniącą funkcję zewnętrznego rzeczoznawcy. Wycenę przeprowadzono według wartości rynkowej nieruchomości, zgodnie ze standardami wyceny Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców Majątkowych w Wielkiej Brytanii RICS Valuation Global Standards. Zgodnie z opisem na str. 7, wycena portfela Atlas na dzień 31 grudnia 2020 r. została sporządzona przez Jones Lang LaSalle z zastrzeżeniem „istotnej niepewności wyceny” zgodnie ze standardami VPS 3 i VPGA 10 Zawodowych Standardów Wyceny wydanych przez Królewski Instytut Rzeczoznawców Majątkowych w Wielkiej Brytanii (RICS Red Book Global). W związku z tym wycena ta obarczona jest wyższą niż zwykle niepewnością i wymaga bardziej ostrożnego podejścia. Jest to konsekwencją wybuchu pandemii koronawirusa (COVID-19), ogłoszonej przez Światową Organizację Zdrowia w dniu 11 marca 2020 r. i jej negatywnego wpływu na sektor hotelowy. Dane wejściowe do wyceny hotelu *Hilton* obejmują prognozę wyników działalności hotelu sporządzoną na podstawie szeregu założeń, w tym założeń dotyczących poziomów obłożenia i średnich cen pokoi, na które oddziałuje niepewność co do dalszego wpływu pandemii COVID-19. W wypadku hotelu Hilton wynikiem wyceny były korekty aktualizacyjne pomniejszone o odroczone podatki dochodowe, które odniesiono na kapitał z aktualizacji wyceny w kapitale własnym (skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów), natomiast w wypadku hotelu Golden Tulip w wyniku wyceny dokonano korekty z tytułu utraty wartości, którą ujęto w pozostałych kosztach operacyjnych (nota 12).

Na dzień 31 marca 2021 r. na rzeczowych aktywach trwałych Grupy o wartości 90,2 mln EUR (31 grudnia 2020 r.: 91,7 mln EUR, 31 marca 2020 r.: 103,2 mln EUR) zostały ustanowione zastawy zabezpieczające spłatę niektórych kredytów udzielonych jednostkom zależnym. Nieruchomości te służą jako zabezpieczenie kredytów o wartości 45,6 mln EUR (31 grudnia 2020 r.: 46,2 mln EUR, 31 marca 2020 r.: 47,6 mln EUR).

9. Nieruchomości inwestycyjne

	31 marca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	31 marca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Na początek roku	85 239	89 396	89 396
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	-	87	-
Aktywowane nakłady na istniejące środki trwałe	102	583	186
Różnice kursowe	(820)	(6 344)	(5 205)
Zwiększenia i zmniejszenia wartości godziwej	-	1 517	-
Na koniec okresu	84 521	85 239	84 377

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Grupy w Polsce, Rumunii i Bułgarii została określona na podstawie ostatniej wyceny przeprowadzonej na dzień 31 grudnia 2020 r. przez spółkę Jones Lang LaSalle Sp. z o.o., niezależnego rzeczoznawcę posiadającego aktualne doświadczenie w wycenie nieruchomości zlokalizowanych w tych krajach.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Grupy w Polsce i Rumunii na dzień 31 grudnia 2020 r. została określona na podstawie wyceny przeprowadzonej na odpowiadający dzień przez spółkę Jones Lang LaSalle Sp. z o.o., niezależnego rzeczoznawcę posiadającego aktualne doświadczenie w wycenie nieruchomości zlokalizowanych w tych krajach. Wyjątek stanowiła jedna nieruchomość inwestycyjna, która została wyceniona przez zarządzającego nieruchomościami na 1 313 tys. EUR (2019 r.: 1 423 tys. EUR). Zgodnie z opisem na str. 8, wycena portfela Atlas na dzień 31 grudnia 2020 r. została sporządzona przez Jones Lang LaSalle z zastrzeżeniem „istotnej niepewności wyceny” zgodnie ze standardami VPS 3 i VPGA 10 Zawodowych Standardów Wyceny wydanych przez Królewski Instytut Rzeczoznawców Majątkowych w Wielkiej Brytanii (RICS Red Book Global). W związku z tym wycena ta obarczona jest wyższą niż zwykle niepewnością i wymaga bardziej ostrożnego podejścia. Jest to skutek wybuchu epidemii nowego koronawirusa (COVID-19), która w dniu 11 marca 2020 r. została uznana przez Światową Organizację Zdrowia za pandemię o zasięgu międzynarodowym, a także jej negatywnego wpływu na sektor nieruchomości inwestycyjnych. Dane wejściowe do wyceny nieruchomości inwestycyjnych obejmują porównywalne transakcje rynkowe i prognozę wyników aktywów generujących dochód sporządzoną na podstawie szeregu założeń, w tym założeń dotyczących poziomów obłożenia i stawek czynszu, na które oddziałuje niepewność co do dalszego wpływu pandemii COVID-19.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r.

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

Na nieruchomościach inwestycyjnych Grupy o wartości 72,0 mln EUR (31 grudnia 2020 r.: 72,0 mln EUR, 31 marca 2020 r.: 75,5 mln EUR) zostały ustanowione zastawy tytułem zabezpieczenia kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym.

10. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

	31 marca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	31 marca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	2 586	-	-
Na koniec okresu	2 586	-	-

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują niestrategiczne inwestycje kapitałowe Grupy, które są przeznaczone do obrotu. Wartość godziwa tych papierów wartościowych odzwierciedla opublikowane ceny sprzedaży.

11. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 marca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	31 marca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	39 491	42 693	48 526
Lokaty bankowe krótkoterminowe	6 859	6 832	1 512
Na koniec okresu	46 350	49 525	50 038
Środki pieniężne prezentowane jako środki pieniężne przeznaczone do sprzedaży (nota 12)	-	-	352
Na koniec okresu	46 350	49 525	50 390

W pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” ujęto środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 6,3 mln EUR (31 grudnia 2020 r.: 6,5 mln EUR; 31 marca 2020 r.: 7,7 mln EUR), dotyczące kaucji zabezpieczających oraz kaucji złożonych przez klientów.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r.

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:

	31 marca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	31 marca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Aktywa:			
Prawo do użytkowania składnika aktywów stanowiącego przedmiot leasingu	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	5 904
Zapasy	-	-	34
Środki pieniężne	-	-	352
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	-	-	103
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	6 393
Zobowiązania:			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	(653)
Kredyt bankowy	-	-	(2 064)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	(181)
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	(2 898)

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

Zmiany na poziomie aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży:

	31 marca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	31 marca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Na początek roku	-	6 493	6 493
Różnice kursowe	-	(119)	(64)
Amortyzacja środków trwałych	-	-	(36)
Odpis aktualizujący	-	(788)	-
Zbycie – inne	-	(331)	-
Przeniesienie do rzeczowych aktyw trwałych(nota 8)	-	(5 100)	-
Przeniesienie do zapasów	-	(28)	-
Przeniesienie do środków pieniężnych	-	(63)	-
Przeniesienie do należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-	(64)	-
Na koniec okresu	-	-	6 393

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r.

Zmiany na poziomie zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży:

	31 marca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	31 marca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Na początek roku	-	(2 854)	(2 854)
Koszty finansowe	-	(97)	(24)
Płatność	-	97	24
Podatek bieżący	-	(7)	-
Odroczony podatek dochodowy	-	103	-
Różnice kursowe	-	11	7
Zbycie w trakcie roku	-	(12)	-
Zobowiązania przeznaczone do sprzedaży w trakcie okresu	-	-	(51)
Przeniesienie do rezerwy z tytułu podatku odroczonego	-	2 064	-
Przeniesienie do kredytów	-	545	-
Przeniesienie do zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	-	150	-
Na koniec okresu	-	-	(2 898)

13. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 marca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	31 marca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(723)	(668)	(819)
Pozostałe podatki i ubezpieczenia społeczne	(728)	(637)	(810)
Zobowiązania wobec Grupy Atlas Management Company tytułem wynagrodzenia za zarządzanie i wynagrodzenia za wyniki	(12 946)	(12 382)	(11 028)
Pozostałe zobowiązania	(209)	(564)	(219)
Zobowiązania wobec podmiotu powiązanego (nota 15b)	(240)	(240)	(240)
Rozliczenia międzyokresowe bierne	(2 411)	(2 262)	(3 055)
Zobowiązania z tytułu leasingu	(588)	(316)	-
Zobowiązania z tyt. podatku dochodowego	-	-	(5)
Zobowiązania wobec Felikon Kft (nota 15c)	-	-	(6 174)
Ogółem krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(17 845)	(17 069)	(22 350)
Długoterminowe – pozostałe zobowiązania			
Zobowiązania wobec Felikon Kft (nota 15c)	(6 257)	(6 239)	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	(9 552)	(9 945)	(10 003)
Pozostałe długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wobec osób trzecich	(1 556)	(1 566)	(1 860)
Ogółem długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(17 365)	(17 750)	(11 863)
Ogółem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(35 210)	(34 819)	(34 213)

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r.

14. Kredyty bankowe

	31 marca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	31 marca 2020 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	(5 761)	(5 817)	(2 704)
Długoterminowe			
<i>O terminie spłaty do 2 lat</i>			
Zabezpieczone	(20 430)	(20 688)	(5 570)
<i>O terminie spłaty od 3 do 5 lat</i>			
Zabezpieczone	(41 604)	(42 211)	(22 942)
<i>O terminie spłaty powyżej 5 lat</i>			
Zabezpieczone	(599)	(599)	(38 350)
	(62 633)	(63 498)	(66 862)
Ogółem	(68 394)	(69 315)	(69 566)

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

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

Kredyty bankowe są denominowane w wielu walutach i mają różne oprocentowanie. Struktura walutowa kredytów Grupy (*uwzględniająca saldo kredytu prezentowane w zobowiązaniach przeznaczonych do sprzedaży w nocy 12):

	Euro w tys. EUR	Złoty w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 marca 2021 r.	41 568	26 826	68 394
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2020 r.	42 032	27 283	69 315
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 marca 2020 r.	43 412	28 218	71 630*

Finansowanie dłużne

Zmiany w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2021 r.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2021 r. Grupa dokonała, zgodnie z harmonogramem, częściowych spłat kilku kredytów udzielonych na finansowanie inwestycji Grupy (hotele *Hilton*, *Atlas Tower*, *Galeria Platinum Towers*). Wysokość dokonanych spłat wyniosła 0,7 mln EUR.

Zmiany w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r.

W 2020 r. Grupa dokonała, zgodnie z harmonogramem, częściowych spłat kilku kredytów udzielonych na finansowanie inwestycji Grupy (*Hilton*, *Atlas Tower*, *Galeria Platinum Towers*). Wysokość dokonanych spłat wyniosła 2,6 mln EUR. W 2020 r. Grupa podpisała z bankiem finansującym *Golden Tulip* aneksy, na podstawie których spłaty

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r.

rat kredytowych za 2020 r. zostały zawieszono do dnia 31 grudnia 2021 r. Ponadto termin spłaty kredytu został przesunięty z czerwca 2026 r. na wrzesień 2026 r.

15. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

(a) Wynagrodzenie kluczowych członków kierownictwa

	31 marca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 marca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Wynagrodzenie dyrektorów niewykonawczych	16	15

Do zarządzania swoim portfelem nieruchomości Spółka zaangażowała spółkę pod wspólną kontrolą – AMC. Tytułem wynagrodzenia za świadczone usługi zarządzania za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021 r. firma AMC naliczyła wynagrodzenie w wysokości 0,6 mln EUR (rok zakończony 31 grudnia 2020 r.: 2,8 mln EUR; trzy miesiące zakończone 31 marca 2020 r.: 0,7 mln EUR). Zgodnie z umową AMC przysługuje również wynagrodzenie za wyniki ustalane stosownie do wzrostu wartości nieruchomości w ciągu roku. Za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021 r. nie naliczono żadnego wynagrodzenia za wyniki (rok zakończony 31 grudnia 2020 r.: 0 mln EUR, trzy miesiące zakończone 31 marca 2020 r.: 0 EUR). Więcej informacji na ten temat przedstawiono w notcie 17.5.

Na dzień na 31 marca 2021 r. pozycja „Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania” uwzględniała zobowiązanie wobec AMC w wysokości 12,9 mln EUR (31 grudnia 2020 r.: 12,3 mln EUR; 31 marca 2020 r.: 11,0 mln EUR) z tytułu wynagrodzenia za wyniki i wynagrodzenia za zarządzanie.

- (b) W dniu 22 listopada 2012 r. Grupa nabyła 24% udziałów z prawem głosu w Zielono Sp. z o.o., zwiększając swoje zaangażowanie w spółce do 100%. Na dzień 31 marca 2021 r. należności na rzecz byłego wspólnika mniejszościowego (Coralcliff Limited) z tytułu ceny nabycia udziałów wyniosły 0,2 mln EUR (31 grudnia 2020 r.: 0,2 mln EUR, 31 marca 2020 r.: 0,2 mln EUR).
- (c) Po wyłączeniu z konsolidacji Felikon Kft (jednostki zależnej Spółki) w 2019 r. Grupa posiada zobowiązanie z tytułu pożyczki wobec Felikon Kft. Termin spłaty pożyczki został przedłużony do dnia 31 grudnia 2025 r. Na dzień 31 marca 2021 r. niespłacone saldo pożyczki wynosiło 6,3 mln EUR (31 grudnia 2020 r.: 6,2 mln EUR, 31 marca 2020 r.: 6,2 mln EUR).

16. Zdarzenia po dniu sprawozdawczym

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

- a. W dniu 21 kwietnia 2021 r. AEL i AMC uzgodniły, że saldo należnego i niezapłaconego wynagrodzenia za wyniki za lata 2018 i 2017, które na dzień 31 grudnia 2020 r. wynosiło 10,8 mln EUR, zostanie obniżone o 10,0 mln EUR. Jest to niekorygujące wydarzenie po dacie bilansowej i 10,0 mln EUR zostanie ujęte jako przychód w rachunku wyników w II kwartale 2021 r.

17. Pozostałe informacje

17.1 Postępowania sądowe

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

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

17.2 Prognozy finansowe

Spółka nie publikowała żadnych prognoz finansowych na rok kończący się 31 grudnia 2021 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r.

17.3 Znaczne pakiety akcji

Znaczne pakiety akcji

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

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

Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji	Liczba posiadanych akcji	Prawa głosu
Euroclear Nominees Limited <EOCO1>	40 316 174	86,05
Atlas International Holdings Limited	6 461 425	13,79
OGÓLEM	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 odpowiednimi przepisami (zawiadomienia otrzymane od akcjonariuszy na podstawie przepisów art. 70 w związku z art. 69 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych).

Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji	Liczba posiadanych akcji	Prawa głosu
Fragiolig Holdings Limited	37 197 437	79,39
Atlas International Holdings Limited	6 461 425	13,79
OGÓLEM	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.

17.4 Akcje w posiadaniu członków Rady Dyrektorów

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2021 r. nie nastąpiły żadne zmiany w stanie posiadania akcji przez członków Rady Dyrektorów. Żaden z członków Rady Dyrektorów nie posiadał bezpośredniego udziału w kapitale zakładowym Spółki lub którejkolwiek jej spółki zależnej w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020 r.

17.5 Zobowiązania warunkowe

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

- zawarte w umowie postanowienia i definicje dotyczące kalkulacji wynagrodzenia za wyniki są niespójne, co może skutkować różnicami w interpretacji i obliczeniach;
- brak właściwie skonstruowanego mechanizmu naliczania wynagrodzenia zmiennego warunkowanego osiągnięciem wyniku powyżej historycznego maksimum (high-water mark) doprowadził do sytuacji, w której wynagrodzenie za wyniki jest wypłacane kilkakrotnie z tytułu wzrostu wartości aktywów netto w tym samym 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.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r.

Wynagrodzenie za wyniki przed 2019 r.

Naliczone w przeszłości lecz nie wypłacone do tej pory wynagrodzenie za wyniki opiewa na kwotę 10,8 mln EUR. Kwota należna AMC mogła podlegać zmianie w zależności od rozstrzygnięcia sporu. Na 31 grudnia 2020 r. i 31 marca 2021 r. nie rozpoznano żadnych aktywów z tytułu zmniejszenia salda tej pozycji. W dniu 21 kwietnia 2021 r. AEL i AMC uzgodniły obniżenie salda o 10,0 mln EUR. Jest to niekorygujące wydarzenie po dacie bilansowej i 10,0 mln EUR zostanie ujęte jako przychód w rachunku wyników w II kwartale 2021 r.

Wynagrodzenie za wyniki za lata 2019 i 2020

W dniu 8 kwietnia 2020 r. AEL i AMC uzgodniły, że za 2019 r. wynagrodzenie za wyniki nie będzie naliczane. Zgodnie z powyższym Rada Dyrektorów może zatwierdzić sprawozdanie finansowe Spółki i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony w grudniu 2019 r. bez ujmowania wynagrodzenia za wyniki za rok 2019. Ponadto Rada Dyrektorów uzgodniła z AMC, że na potrzeby obliczenia wynagrodzenia za wyniki za rok 2020 jako wartość aktywów netto na akcję na początek okresu zostanie przyjęta wartość aktywów netto na akcję według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r. Ponieważ wartość aktywów netto na akcję na dzień 31 grudnia 2020 r. spadła w porównaniu ze stanem na 31 grudnia 2018 r. AMC nie przysługuje wynagrodzenie za wyniki za lata 2020 i 2019.

Wynagrodzenie za wyniki za 2021 r.

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

18. Główne jednostki zależne oraz wspólne przedsięwzięcia

Poniższa tabela przedstawia obecnie działające spółki Grupy. W skład Grupy wchodzi również inne podmioty, nieprowadzące działalności operacyjnej. W dniu 10 lutego 2021 r. Grupa utworzyła spółkę joint venture (Atlas MG Sp. z o.o.) z PL Properties Sp. z o.o. (Grupa Magnus). Na dzień 31 marca 2021 r. ta nowa spółka zależna była w trakcie rejestracji.

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

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r.

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

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Za trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r.

	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Przychody	-	-
Koszty operacyjne	-	-
Zysk brutto ze sprzedaży	-	-
Koszty administracyjne	(561)	(676)
Pozostałe koszty operacyjne	(1 348)	(10 420)
Strata z działalności operacyjnej	(1 909)	(11 096)
Koszty finansowe	(17)	(19)
Pozostałe (straty) i zyski – różnice kursowe	(4)	3
Strata brutto	(1 930)	(11 112)
Obciążenie podatkowe	-	-
Strata za rok	(1 930)	(11 112)
Całkowita strata ogółem za okres	(1 930)	(11 112)

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Na dzień 31 marca 2021 r.

	31 marca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	31 marca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Inwestycje w jednostkach zależnych	136 044	137 392	148 059
Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	93	90	81
	136 137	137 482	148 140
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	12	7	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	301	417	211
	313	424	211
AKTYWA OGÓŁEM	136 450	137 906	148 351
Zobowiązania długoterminowe			
Pozostałe zobowiązania	(5 887)	(5 870)	(5 815)
	(5 887)	(5 870)	(5 815)
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(12 950)	(12 493)	(11 105)
	(12 950)	(12 493)	(11 105)
ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM	(18 837)	(18 363)	(16 920)
AKTYWA NETTO	117 613	119 543	131 431
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	6 268
Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji	194 817	194 817	194 817
Niepokryta strata	(83 472)	(81 542)	(69 654)
KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM	117 613	119 543	131 431

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r.

JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Na dzień 31 marca 2020 r.

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r. (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 2021 r.	6 268	194 817	(81 542)	119 543
Całkowita strata ogółem za okres	-	-	(1 930)	(1 930)
Na dzień 31 marca 2021 r.	6 268	194 817	(83 472)	117 613

Rok zakończony 31 grudnia 2020 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 2020 r.	6 268	194 817	(58 542)	142 543
Całkowita strata ogółem za okres	-	-	(23 000)	(23 000)
Na dzień 31 grudnia 2020 r.	6 268	194 817	(81 542)	119 543

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2020 r. (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	-	-	(11 112)	(11 112)
Na dzień 31 marca 2020 r.	6 268	194 817	(69 654)	131 431

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃYWÓW PIENIĘŻNYCH

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r.

	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Strata za rok	(1 930)	(11 112)
Korekty:		
Koszty finansowe	17	19
Odpisy aktualizujące wartość inwestycji	1 348	10 420
	(565)	(673)
Zmiana stanu kapitału obrotowego		
Zwiększenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	(5)	4
Zwiększenie stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	457	210
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(113)	(459)
Działalność inwestycyjna		
Nowe pożyczki udzielone jednostkom zależnym	(3)	-
Przychód od jednostki zależnej	-	300
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3)	300
Zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku w wyniku przepływów pieniężnych	(116)	(159)
Zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku	(116)	(159)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	417	370
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku	301	211
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	301	211
	301	211