

ATLAS ESTATES LIMITED
SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
ZA TRZECI 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
7	Raport Zarządzającego Nieruchomościami
16	Najważniejsze informacje dotyczące portfela nieruchomości
17	Śródroczna skrócona skonsolidowana informacja finansowa
24	Wybrane noty do śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej
43	Śródroczna skrócona jednostkowa informacja finansowa

ATLAS ESTATES LIMITED

Wybrane dane finansowe

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2021 r.	Trzy miesiące zakończone 30 września 2021 r.	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2020 r.	Trzy miesiące zakończone 30 września 2020 r.
	(niebadane) w tys. EUR	(niebadane) w tys. EUR	(niebadane) w tys. EUR	(niebadane) w tys. EUR
Przychody	10 407	4 460	12 361	3 471
Zysk brutto ze sprzedaży	4 217	2 100	5 203	1 510
(Zmniejszenie)/Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(2 913)	-	1 371	-
Zysk z działalności operacyjnej	7 519	810	1 813	271
Zysk/(Strata) brutto	8 360	1 949	(2 992)	(894)
Zysk/(Strata) za okres	8 477	1 981	(3 097)	(543)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 398	1 410	3 077	1 143
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(6 286)	806	(223)	2 293
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(3 043)	(1 276)	(4 091)	(1 325)
Zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu	(6 657)	927	(3 867)	1 494
Aktywa trwałe	175 585	175 585	185 671	185 671
Aktywa obrotowe	58 683	58 683	62 230	62 230
Aktywa ogółem	234 268	234 268	247 901	247 901
Zobowiązania krótkoterminowe	(32 828)	(32 828)	(34 825)	(34 825)
Zobowiązania długoterminowe	(74 542)	(74 542)	(87 668)	(87 668)
Zobowiązania ogółem	(107 370)	(107 370)	(122 493)	(122 493)
Podstawowa wartość aktywów netto (1)	126 898	126 898	125 408	125 408
Liczba wyemitowanych akcji	46 852 014	46 852 014	46 852 014	46 852 014
Podstawowy i rozwodniony zysk/(strata) na akcję (w eurocentach)	18,1	4,2	(6,6)	(1,2)
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję (EUR)	2,7	2,7	2,7	2,7

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

ATLAS ESTATES LIMITED

List Przewodniczącego Rady Dyrektorów

Szanowni Akcjonariusze!

Z przyjemnością przekazuję Państwu niebadane wyniki finansowe Atlas Estates Limited („Atlas”, „Spółka”) i jej jednostek zależnych (łącznie „Grupa”) za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2021 r.

Międzynarodowy Fundusz Walutowy ocenił, że w 2020 r. gospodarka globalna skurczyła się o 4,4%. Pandemia COVID-19 rozprzestrzeniała się z niepokojącą prędkością, 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 i 14.

Poniżej przedstawiamy opis najważniejszych wydarzeń:

- W dniu 31 sierpnia 2021 r. Grupa zawarła umowę sprzedaży inwestycji w D.N.B. - Victoria Towers SRL wraz z pożyczką wewnątrzgrupową za cenę netto wynoszącą 7,3 mln EUR. Z tytułu powyższej transakcji w dniu 1 września 2021 r. Grupa otrzymała zaliczkę w wysokości 0,6 mln EUR. Zamknięcie transakcji planowane jest w kwietniu 2022 r.,
- W dniu 25 czerwca 2021 r. HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. J., podmiot zależny Spółki prowadzący hotel Hilton w Warszawie („HGC”), zawarła umowę pożyczki z Polskim Funduszem Rozwoju S.A. („PFR”), spółką akcyjną należącą do Skarbu Państwa, oferującą podmiotom gospodarczym instrumenty finansowe na preferencyjnych warunkach. Zaciągnięta pożyczka opiewała na kwotę 6,9 mln PLN (1,5 mln EUR). We wrześniu 2021 r. PFR podjął decyzję o jej częściowym umorzeniu, w wyniku czego podlegająca spłacie kwota pożyczki została obniżona do 5,1 mln PLN (1,1 mln EUR). Skutkowało to ujęciem przez Grupę w trzecim kwartale 2021 r. przychodów finansowych w wysokości 1,1 mln EUR.

Wykazane wyniki

Na dzień 30 września 2021 r. podstawowa wartość aktywów netto Grupy wynosiła 126,9 mln EUR.

Na wzrost podstawowej wartości aktywów netto o 7,3 mln EUR (6%) z kwoty 119,5 mln EUR wykazanej na dzień 31 grudnia 2020 r. złożyły się przede wszystkim następujące czynniki:

- zysk po opodatkowaniu w wysokości 8,5 mln EUR za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 r., przy czym jego wpływ został częściowo zniwelowany przez:
- osłabienie PLN w stosunku do EUR o 0,4% w pierwszym półroczu 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 0,5 mln EUR, wykazaną w kapitale rezerwowym z przeliczenia;
- spadek wyceny hotelu Hilton o 0,6 mln EUR na dzień 30 września 2021 r. (po uwzględnieniu podatku).

Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 r. zysk po opodatkowaniu wyniósł 8,5 mln EUR, w porównaniu ze stratą po opodatkowaniu na poziomie 3,1 mln EUR w analogicznym okresie 2020 r. Zmiana na tej pozycji wynikała przede wszystkim z:

- ugody zawartej pomiędzy Atlas a Atlas Management Group w kwietniu 2021 r., na podstawie której rozpoznane wcześniej i nieuregulowane wynagrodzenie za wyniki w kwocie 10,0 mln EUR zostało umorzone i ujęte w rachunku zysków i strat w drugim kwartale 2021 r. (szczegółowe informacje na ten temat przedstawiono na str. 12).
- ujęcia przychodów finansowych w wysokości 1,1 mln EUR na skutek częściowego umorzenia zaciągniętej pożyczki, o czym mowa wyżej.

Zyski te zostały częściowo zniwelowane spadkiem zysku brutto ze sprzedaży o 1,0 mln EUR w ujęciu dziewięć pierwszych miesięcy 2021 do porównywalnego okresu 2020, wynikającym z ograniczenia działalności gospodarczej na skutek wprowadzonych w całym kraju zasad dystansu społecznego związanych z wybuchem pandemii COVID-19, mających wpływ na działalność hotelarską w okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2021 r. (szczegółowe informacje przedstawiono na str. 13 i 14).

ATLAS ESTATES LIMITED

Finansowanie, płynność i prognozy

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

Ustalając, czy można przyjąć założenie kontynuacji działalności przez Grupę, Rada Dyrektorów wzięła pod uwagę najbardziej pesymistyczne z możliwych scenariuszy. Zgodnie z prognozami, we wszystkich tych scenariuszach Grupa będzie dysponować zasobami środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wystarczającymi na terminowe regulowanie przewidywanych zobowiązań przez okres co najmniej 12 miesięcy od daty zatwierdzenia niniejszego śródrocznego sprawozdania finansowego. W związku z powyższym, przy sporządzaniu skróconej skonsolidowanej informacji finansowej za dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 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.

Wartość aktywów netto i skorygowana wartość aktywów netto

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. wartość aktywów netto na akcję zwiększyła się z 2,6 EUR do 2,7 EUR. Śródroczna skrócona skonsolidowana informacja finansowa została sporządzona zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Unię Europejską. Wzrost wynika przede wszystkim z opisanego powyżej zwiększenia wartości aktywów netto.

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

Ostatnie wyceny zostały sporządzone na dzień 30 czerwca 2021 r. i obejmowały kluczowe aktywa zlokalizowane w Polsce (hotel Hilton, Atlas Tower – budynek biurowy oraz Galerię Platinum Towers – nieruchomość handlową) i Rumunii (hotel Golden Tulip). Ostatnia wycena całości portfela została sporządzona na dzień 31 grudnia 2020 r. Za przeprowadzenie wycen odpowiadała firma niezależnych rzeczoznawców Jones Lang LaSalle.

Należy podkreślić, że wycena portfela nieruchomości Atlas na dzień 31 grudnia 2020 r. i 30 czerwca 2021 r. została sporządzona przez Jones Lang LaSalle z zastrzeżeniem „istotnej niepewności wyceny” zgodnie ze standardami VPS 3 i VPGA 10 Zawodowych Standardów Wyceny wydanych przez Królewski Instytut Rzeczoznawców Majątkowych w Wielkiej Brytanii (RICS Red Book Global) i zawiera następujące zastrzeżenie:

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

ATLAS ESTATES LIMITED

W skład portfela Atlas Estates wchodzi nieruchomości z wielu sektorów (biurowe, handlowo-usługowe, hotelowe) jednak na dzień 30 czerwca 2021 r. powyższe zastrzeżenie dotyczyło wyłącznie aktywów hotelowych. Na dzień 31 grudnia 2020 r. dotyczyło ono całego portfela

Lad korporacyjny

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

Czynniki ryzyka i niepewności

Rada Dyrektorów oraz Zarządzający Nieruchomościami stale monitorują i dokonują oceny najważniejszych czynników ryzyka dla działalności Spółki. Podstawowe czynniki ryzyka i elementy niepewności, które mogą mieć znaczący wpływ na wyniki Grupy w kolejnych miesiącach roku obrotowego 2021 przedstawiono w „Raportie Zarządzającego Nieruchomościami” na str. 12-15.


Mark Chasey
PRZEWODNICZĄCY RADY DYREKTORÓW

24 listopada 2021 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Raport Zarządzającego Nieruchomościami

W niniejszym raporcie przedstawiamy wyniki finansowe i operacyjne za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 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 30 września 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. Jeden z hoteli jest przedmiotem umowy sprzedaży (zob. nota 16).

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. Według szacunków Międzynarodowego Funduszu Walutowego spadek PKB polskiej gospodarki w 2020 r. wyniósł 2,7%, 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 i 14.

Atlas Tower (dawniej Millennium Plaza), Warszawa

Atlas Tower to budynek o powierzchni 39 138 m², obejmującej biura oraz lokale handlowe i usługowe, zlokalizowany w centrum Warszawy. Na dzień 30 września 2021 r. poziom wykorzystania lokali wynosił 85% (31 grudnia 2020 r.: 88%). 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 30 czerwca 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 30 września 2021 r. wszystkie apartamenty wybudowane w ramach wszystkich etapów inwestycji zostały sprzedane lub zawarto w odniesieniu do nich przedwstępne umowy sprzedaży. 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 w hotelu Golden Tulip zwiększył się z 19% w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2020 r. do 35% w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. Hotel Golden Tulip był przedmiotem umowy sprzedaży, która ma zostać zrealizowana w kwietniu 2022 r. (zob. nota 16).

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.

Ogólne informacje finansowe

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

Wycena portfela oraz metody wyceny

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

Kredyty i wyceny

Według stanu na dzień 30 września 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; 30 września 2020 r.: 70 mln EUR). Poniższa tabela zawiera zestawienie wartości kredytów oraz wartości nieruchomości i wskaźników LTV (określających relację wartości kredytu do wartości zabezpieczenia) dla tych okresów, dla których przeprowadzono wycenę nieruchomości.

	Wartość	Wartość	Wskaźnik	Wartość	Wartość	Wskaźnik	Wartość	Wartość	Wskaźnik
	kredytów	nieruchomości	LTV *	kredytów	nieruchomości	LTV *	kredytów	nieruchomości	LTV *
	30 września 2021 r.			31 grudnia 2020 r.			30 września 2020 r.		
	w mln EUR	w mln EUR	%	w mln EUR	w mln EUR	%	w mln EUR	w mln EUR	%
Nieruchomości inwestycyjne	22	71	31%	23	72	32%	23	74	31%
Hotele	46	84	55%	46	84	55%	47	91	52%
Ogółem	68	155	44%	69	156	44%	70	165	44%

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

Wskaźnik LTV dla nieruchomości inwestycyjnych zmalał nieznacznie w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. do poziomu 31% na dzień 30 września 2021 r. ze względu na niewielki spadek wyceny Atlas Tower, skompensowany częściowymi spłatami kredytów.

Na dzień 30 września 2021 r. wskaźnik LTV dla hoteli pozostał na niezmiennym poziomie w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2020 r.

Finansowanie dłużne

Najważniejsze zmiany w zakresie finansowania dłużnego opisano w nocie 18.

ATLAS ESTATES LIMITED

Omówienie wyników operacyjnych i podstawowych pozycji rachunku zysków i strat

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

	Wynajem nieruchomości w mln EUR	Nieruchomości deweloperskie w mln EUR	Działalność hotelarska w mln EUR	Pozostałe w mln EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2021 r. w mln EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2020 r. w mln EUR
Przychody	5,8	-	4,6	-	10,4	12,4
Koszty operacyjne	(2,0)	-	(4,2)	-	(6,2)	(7,2)
Zysk brutto ze sprzedaży	3,8	-	0,4	-	4,2	5,2
Koszty administracyjne	(0,3)	-	(1,8)	(2,8)	(4,9)	(5,2)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	3,5	-	(1,4)	(2,8)	(0,7)	-
Zysk brutto ze sprzedaży (%)	66%	-	9%	-	40%	42%
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne (%)	60%	-	(30%)	-	(7%)	0%

Przychody i koszty operacyjne

Łączne przychody Grupy spadły znacząco, do poziomu 10,4 mln EUR w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021 r., w porównaniu z 12,4 mln EUR za ten sam okres 2020 r. Przyczyną spadku był istotny wpływ pandemii COVID-19 na działalność hotelarską (zob. str. 13 i 14). Główne źródła przychodów Grupy to działalność hotelarska, wynajmem nieruchomości oraz sprzedaż lokali mieszkaniowych budowanych przez Grupę.

Koszty operacyjne za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2020 r. wyniosły 7,2 mln EUR, w porównaniu z 6,2 mln EUR w analogicznym okresie ubiegłego roku.

Nieruchomości deweloperskie

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2021 r. (w mln EUR)	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 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	-	0,6	(0,6)	-	(0,6)
Koszty operacyjne	-	(0,5)	0,5	-	0,5
Zysk 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)

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

W efekcie, jak pokazuje poniższa tabela, w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2020 r. Grupa pomyślnie zakończyła proces sprzedaży dwóch apartamentów (w ramach etapu II inwestycji *Apartamenty przy Krasieńskiego*) oraz dwóch niewielkich lokali handlowych (w ramach inwestycji *Capital Art Apartments*), podczas gdy w 2021 r. nie zrealizowano żadnej transakcji sprzedaży.

ATLAS ESTATES LIMITED

Sprzedaż apartamentów w ramach inwestycji na terenie Warszawy

	CAPITAL ART APARTMENTS etap I	CAPITAL ART APARTMENTS etap II	CAPITAL ART APARTMENTS 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 30 września 2021 r. (podpisane jedynie umowy przedwstępne).	1	-	-	-	-
Apartamenty dostępne do sprzedaży na dzień 30 września 2021 r.	-	-	-	-	-

Wynajem nieruchomości

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2021 r. (w mln EUR)	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 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	5,8	6,1	(0,3)	(0,2)	(0,1)
Koszty operacyjne	(2,0)	(2,0)	-	-	-
Zysk brutto ze sprzedaży	3,8	4,1	(0,3)	(0,2)	(0,1)
Koszty administracyjne	(0,3)	(0,4)	0,1	-	-
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	3,5	3,7	(0,2)	(0,2)	0,0

W okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2021 r. marża brutto zrealizowana w segmencie wynajmu nieruchomości zmniejszyła się w ujęciu rok do roku na skutek udzielenia niektórym najemcom ulg w czynszu w związku z pandemią COVID-19 (zob. str. 13 i 14).

Działalność hotelarska

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2021 r. (w mln EUR)	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 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	4,6	5,7	(1,1)	(0,1)	(1,0)
Koszty operacyjne	(4,2)	(4,7)	0,5	0,1	0,4
(Strata)/zysk brutto ze sprzedaży	0,4	1,0	(0,6)	-	(0,6)
Koszty administracyjne	(1,8)	(1,8)	-	-	-
(Strata)/zysk brutto ze sprzedaży pomniejszona(y) o koszty administracyjne	(1,4)	(0,8)	(0,6)	-	(0,6)

W ciągu dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2020 r. wyniki działalności hotelarskiej uległy pogorszeniu w związku z wystąpieniem pandemii COVID-19 (więcej informacji na str. 13 i 14), która doprowadziła do gwałtownego spadku poziomu obłożenia hoteli *Hilton* i *Golden Tulip* od połowy marca 2020 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Chociaż w okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2021 r. poziom obłożenia hoteli był wyższy niż w analogicznym okresie 2020 r., nie przełożyło się to na wzrost łącznych przychodów z działalności hotelarskiej z powodu braku przychodów z organizacji konferencji i innych wydarzeń.

Zmiany wyceny nieruchomości

Według stanu na 30 września 2021 r. odnotowano spadek wartości rynkowej portfela nieruchomości inwestycyjnych o 2,9 mln EUR, w porównaniu ze wzrostem o 1,4 mln EUR na 30 września 2020 r. Zmiany wyceny wynikały ze zmiany wartości inwestycji *Atlas Tower* i *Galeria Platinum Tower*.

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 okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. Grupa odnotowała zysk z tytułu różnic kursowych wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w kwocie 0,3 mln EUR (dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2020 r.: strata w wysokości 1,3 mln EUR) oraz stratę w innych całkowitych dochodach w kwocie 0,6 mln EUR (dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2020 r.: strata w wysokości 9,2 mln EUR). Zysk netto wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat wynikał głównie z niezrealizowanych zysków z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych denominowanych w USD, zniwelowanych częściowo niezrealizowanymi stratami z tytułu różnic kursowych z tytułu zobowiązań (kredytów bankowych, pożyczek wewnątrzgrupowych) zaciągniętych w euro przez polskie i rumuńskie spółki zależne. Na zmniejszenie strat z tytułu różnic kursowych miał wpływ spadek deprecjacji PLN wobec EUR z 6% w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2020 r. do 0,4% w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021 r.

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

	Polski złoty	Węgierski forint	Rumuński lej	Bułgarska lewa
Kurs na koniec okresu				
30 września 2021 r.	4,6329	360,52	4,9471	1,9558
31 grudnia 2020 r.	4,6148	365,13	4,8694	1,9558
Zmiana w %	0,4%	-1%	2%	0%
30 września 2020 r.	4,5268	364,65	4,8698	1,9558
31 grudnia 2019 r.	4,2585	330,52	4,7793	1,9558
Zmiana w %	6%	10%	2%	0%
Kurs średni				
Za trzeci kwartał 2021 r.	4,5495	356,54	4,9465	1,9558
Za trzeci kwartał 2020 r.	4,4240	348,03	4,8586	1,9558
Zmiana w %	3%	2%	2%	0%

Wartość aktywów netto

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

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

Wysokość wynagrodzenia za zarządzanie oraz wynagrodzenia za wyniki dla Zarządzającego Nieruchomościami ustalana jest na podstawie skorygowanej wartości aktywów netto. Łączne wynagrodzenie płatne przez Grupę na rzecz AMC za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 r. wyniosło 1,8 mln EUR (dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2020 r.: 2,1 mln EUR) (szczegółowe informacje przedstawiono w nocie 21a).

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.

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. 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. Kwota ta została ujęta w rachunku zysków i strat w drugim 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 przysługiwało 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 dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 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 marz 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

ATLAS ESTATES LIMITED

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.

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 do 24 czerwca 2021 r. hotel mógł wynajmować do 50% dostępnych pokoi;
- Od 25 czerwca 2021 r. hotel mógł wynajmować do 75% dostępnych pokoi;
- Poziom obłożenia w 2020 r. był o 73% niższy niż w analogicznym okresie 2019 r.;
- W okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2021 r. poziom obłożenia hotelu był nieznacznie wyższy niż w analogicznym okresie 2020 r.

Hotel Golden Tulip:

- został czasowo zamknięty na okres kwietnia i maja 2020 r.
- Poziom obłożenia w 2020 r. był o 76% niższy niż w 2019 r.;
- W okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2021 r. poziom obłożenia hotelu był znacznie wyższy 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 okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2021 r. przychody z działalności hotelarskiej wyniosły 4,6 mln EUR, w porównaniu z 5,7 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. Na dzień 30 czerwca 2021 r. wycena hoteli Hilton i Golden Tulip pozostała na zasadniczo niezmiennym poziomie w stosunku do wyceny na dzień 31 grudnia 2020 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. HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. j. i D.N.B. - Victoria Towers SRL, spółki zależne Grupy prowadzące działalność hotelarską, korzystały z rządowych dotacji pieniężnych w kwocie 193 tys. EUR na pokrycie kosztów wynagrodzeń. W okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2021 r. HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. j. i D.N.B. - Victoria Towers SRL, spółki zależne Grupy prowadzące działalność hotelarską, korzystały z rządowych dotacji

ATLAS ESTATES LIMITED

pieniężnych w kwocie 491 tys. EUR na pokrycie kosztów wynagrodzeń. Nie istnieją żadne niespełnione warunki dotyczące wykazanej pomocy publicznej.

W dniu 25 czerwca 2021 r. HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. J., podmiot zależny Spółki prowadzący hotel Hilton w Warszawie („HGC”), zawarła nową umowę pożyczki z Polskim Funduszem Rozwoju S.A. („PFR”), spółką akcyjną należącą do Skarbu Państwa, oferującą podmiotom gospodarczym instrumenty finansowe na preferencyjnych warunkach. Kwota pożyczki wynosi 6,9 mln PLN (1,5 mln EUR), a środki z niej mogą być wydatkowane na finansowanie kosztów hotelu Hilton. Termin spłaty pożyczki ustalono na 30 września 2024 r. We wrześniu 2021 r. PFR podjął decyzję o jej częściowym umorzeniu, w wyniku czego podlegająca spłacie kwota pożyczki została obniżona do 5,1 mln PLN (1,1 mln EUR).

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. W okresie od dnia 24 października 2020 r. do dnia 15 maja 2021 r. obowiązywał zakaz sprzedawania posiłków do spożycia na miejscu. Dozwolona była wyłącznie sprzedaż posiłków na wynos lub z dostawą do klienta. 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., 30 czerwca 2021 r. i 30 września 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.

- *Galeria Platinum Towers*

Grupa uzyskała od banku zwolnienie z wymogu utrzymania wskaźników finansowych na ustalonym poziomie i na dzień 31 grudnia 2020 r. i 30 czerwca 2021 r. nie występowało naruszenie żadnych kowenantów w ramach umowy kredytowej.

W dniu 23 czerwca 2021 r. Grupa podpisała aneks do istniejącej umowy kredytowej, na podstawie której ostateczny termin spłaty kredytu, pierwotnie ustalony na 30 czerwca 2021 r., został przedłużony do dnia 30 grudnia 2022 r., a ponadto zmienione zostały obowiązujące kowenanty. W związku z powyższym na dzień 30 września 2021 r. nie występowało naruszenie żadnych kowenantów w ramach umowy kredytowej.

Finansowanie i płynność

Institucje finansujące w krajach regionu Europy Środkowo-Wschodniej stosują surowe wymagania 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

ATLAS ESTATES LIMITED

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 Ziviel
Dyrektor Generalny
Atlas Management Company Limited
24 listopada 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%
Galeria Platinum Towers	Powierzchnia komercyjna na poziomie parteru i pierwszego piętra Platinum Towers, obejmująca galerię handlową o powierzchni 1 904 m ² oraz 208 miejsc parkingowych, praktycznie w całości wynajęta najemcom.	100%
Atlas Tower	39 138 m ² powierzchni biurowej i handlowej w biznesowym centrum Warszawy.	100%
Rumunia		
Voluntari	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%
Inwestycja Solaris	Działka o powierzchni 32 000 m ² , przekształcana w teren przeznaczony pod zabudowę wielofunkcyjną. Lokalizacja: jedna z centralnych dzielnic Bukaresztu.	100%
Hotel Golden Tulip	Czterogwiazdkowy hotel z 78 pokojami, położony w centrum Bukaresztu. Na dzień 30 września 2021 r. nieruchomość była klasyfikowana jako składnik aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży, zgodnie z informacją zawartą w notcie 16.	100%
Bułgaria		
Atlas House	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 okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2021 r.

	Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Nota
Przychody	10 407	4 460	12 361	3 471	3
Koszty operacyjne	(6 190)	(2 360)	(7 158)	(1 961)	4.1
Zysk brutto ze sprzedaży	4 217	2 100	5 203	1 510	
Koszty administracyjne	(4 940)	(1 758)	(5 203)	(1 655)	4.2
Pozostałe przychody operacyjne	11 204	452	480	420	5
Pozostałe koszty operacyjne (Zmniejszenie)/Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(49) (2 913)	16 -	(38) 1 371	(4) -	6
Zysk z działalności operacyjnej	7 519	810	1 813	271	
Przychody finansowe	3 101	1 893	122	35	7
Koszty finansowe	(2 618)	(979)	(3 602)	(789)	7
Pozostałe zyski/(straty) – różnice kursowe	369	248	(1 267)	(396)	7
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	(11)	(23)	(58)	(15)	
Zysk/(Strata) brutto	8 360	1 949	(2 992)	(894)	
Obciążenie podatkowe	117	32	(105)	351	8
Zysk/(Strata) za okres	8 477	1 981	(3 097)	(543)	
Przypisany:					
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	8 477	1 981	(3 097)	(543)	
Udziałom niekontrolującym	-	-	-	-	
	8 477	1 981	(3 097)	(543)	
Podstawowy zysk/(strata) na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	18,1	4,2	(6,6)	(1,2)	10
Rozwodniony zysk/(strata) na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	18,1	4,2	(6,6)	(1,2)	10

Wszystkie kwoty dotyczą działalności kontynuowanej.

Noty zamieszczone na str. 24–49 stanowią część skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2021 r.

	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
ZYSK/(STRATA) ZA OKRES	8 477	1 981	(3 097)	(543)
Inne całkowite (straty)/dochody:				
<i>Pozycje, które nie będą przeklasyfikowane do wyniku finansowego</i>				
Aktualizacja wartości budynków	(674)	16	(6 243)	84
Odroczony podatek dochodowy z tytułu aktualizacji wyceny	128	(3)	1 187	(15)
Ogółem	(546)	13	(5 056)	69
<i>Pozycje, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku finansowego</i>				
Korekty kursowe	(600)	(3 417)	(9 179)	(2 051)
Podatek odroczony z tytułu korekt kursowych	24	149	197	80
Ogółem	(576)	(3 268)	(8 982)	(1 971)
Inne całkowite (straty)/dochody za okres (po opodatkowaniu)	(1 122)	(3 255)	(14 038)	(1 902)
CAŁKOWITE DOCHODY/(CAŁKOWITA STRATA) OGÓŁEM ZA OKRES	7 355	(1 274)	(17 135)	(2 445)
Całkowite dochody/(całkowita strata) ogółem przypisane:				
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	7 355	(1 274)	(17 135)	(2 445)
	7 355	(1 274)	(17 135)	(2 445)

Noty zamieszczone na str. 24–49 stanowią część skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
Na dzień 30 września 2021 r.

	30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Nota
AKTYWA					
Aktywa trwałe					
Wartości niematerialne i prawne	8	11	14	12	
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wykazywane metodą praw własności	246	251	-	-	
Rzeczowe aktywa trwałe	84 105	91 799	91 773	90 713	11
Nieruchomości inwestycyjne	82 465	83 998	85 239	86 656	12
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 761	8 367	8 232	8 290	
	175 585	184 426	185 258	185 671	
Aktywa obrotowe					
Zapasy	2 047	2 124	2 086	2 124	13
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 927	2 343	2 123	3 110	
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	6 690	6 638	-	-	14
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	42 720	41 941	49 525	50 859	15
	53 384	53 046	53 734	56 093	
Aktywa w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	5 299	-	-	6 137	16
	58 683	53 046	53 734	62 230	
AKTYWA OGÓŁEM	234 268	237 472	238 992	247 901	
Zobowiązania długoterminowe					
Pozostałe zobowiązania	(17 614)	(17 707)	(17 750)	(11 844)	17
Kredyty bankowe	(44 566)	(66 603)	(63 498)	(62 720)	18
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(12 362)	(12 791)	(12 681)	(13 104)	
	(74 542)	(97 101)	(93 929)	(87 668)	
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(7 753)	(6 961)	(17 069)	(23 329)	17
Kredyty bankowe	(20 974)	(3 487)	(5 817)	(5 718)	18
Pochodne instrumenty finansowe	(1 325)	(1 751)	(2 634)	(2 906)	19
	(30 052)	(12 199)	(25 520)	(31 953)	
Zobowiązania w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	(2 776)	-	-	(2 872)	16
	(32 828)	(12 199)	(25 520)	(34 825)	
ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM	(107 370)	(109 300)	(119 449)	(122 493)	
AKTYWA NETTO	126 898	128 172	119 543	125 408	

Noty zamieszczone na str. 24–49 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Na dzień 30 września 2021 r.

	30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	6 268	6 268
Kapitał z aktualizacji wyceny	33 029	33 016	33 575	34 964
Inny kapitał rezerwy – podlegający dystrybucji	194 817	194 817	194 817	194 817
Kapitał rezerwy z przeliczenia	(20 124)	(16 856)	(19 548)	(16 950)
Niepokryta strata	(87 092)	(89 073)	(95 569)	(93 691)
Wyemitowany kapitał zakładowy i kapitał rezerwy przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej – kapitał własny ogółem	126 898	128 172	119 543	125 408
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję	2,7 EUR	2,7 EUR	2,6 EUR	2,7 EUR

Noty zamieszczone na str. 24–49 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej. Skrócona skonsolidowana informacja finansowa zamieszczona na str. 17–49 została zatwierdzona przez Radę Dyrektorów 24 listopada 2021 r. i podpisana w jej imieniu przez:


Mark Chassey
Przewodniczący Rady Dyrektorów


Andrew Fox
Członek Rady Dyrektorów


Guy Indig
Członek Rady Dyrektorów

24 listopada 2021 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2021 r.

	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Kapitał z aktualizacji wyceny w tys. EUR	Inny kapitał rezerwowý – podlegający dystrybucji w tys. EUR	Kapitał rezerwowý z przeliczenia w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Kapitał własny ogółem w tys. EUR
Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2021 r.						
Na dzień 1 stycznia 2021 r.	6 268	33 575	194 817	(19 548)	(95 569)	119 543
Zysk za okres	-	-	-	-	8 477	8 477
Pozostała całkowita strata za okres	-	(546)	-	(576)	-	(1 122)
Na dzień 30 września 2021 r.	6 268	33 029	194 817	(20 124)	(87 092)	126 898
Trzy miesiące zakończonych 30 września 2021 r.						
Na dzień 30 czerwca 2021 r.	6 268	33 016	194 817	(16 856)	(89 073)	128 172
Zysk za okres	-	-	-	-	1 981	1 981
Pozostała całkowita strata za okres	-	13	-	(3 268)	-	(3 255)
Na dzień 30 września 2021 r.	6 268	33 029	194 817	(20 124)	(87 092)	126 898
Rok zakończony 31 grudnia 2020 r. (badane)						
Na dzień 1 stycznia 2020 r.	6 268	40 020	194 817	(7 968)	(90 594)	142 543
Strata za okres	-	-	-	-	(4 975)	(4 975)
Pozostała całkowita strata 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
Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2020 r.						
Na dzień 1 stycznia 2020 r.	6 268	40 020	194 817	(7 968)	(90 594)	142 543
Strata za okres	-	-	-	-	(3 097)	(3 097)
Pozostała całkowita strata za okres	-	(5 056)	-	(8 982)	-	(14 038)
Na dzień 30 września 2020 r.	6 268	34 964	194 817	(16 950)	(93 691)	125 408

Noty zamieszczone na str. 24–49 stanowią część skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2021 r.

	Nota	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Zysk/(Strata) za okres		8 477	1 981	(3 097)	(543)
Korekty:					
Różnice kursowe		790	1 561	2 463	695
Koszty finansowe		2 419	916	3 496	742
Przychody finansowe		(3 090)	(1 889)	(83)	(32)
Obciążenie podatkowe	8	(117)	(32)	105	(351)
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności		11	23	58	15
Amortyzacja środków trwałych	11	1 713	539	1 704	565
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych (Zmniejszenie)/Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	6	4	2	4	2
Odwrócenie odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych	5	2 913	-	(1 593)	-
Spisanie zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	5	(134)	-	-	-
Zysk ze zbycia części nieruchomości inwestycyjnej	5	(10 000)	-	-	-
		(133)	(133)	-	-
		2 853	2 968	3 057	1 093
Zmiana stanu kapitału obrotowego					
Zmniejszenie stanu zapasów		14	52	577	134
Zwiększenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		79	158	(422)	68
Zwiększenie stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		553	382	485	(127)
Różnice kursowe z przeliczenia kapitału obrotowego		(139)	(2 113)	(855)	(368)
		507	(1 521)	(215)	(293)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		3 360	1 447	2 842	800
Zwrot podatku/(podatek zapłacony)		38	(37)	235	343
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		3 398	1 410	3 077	1 143
Działalność inwestycyjna					
Odsetki otrzymane		-	-	48	5
Depozyty wpłacone w celu zabezpieczenia przyszłych transakcji nabycia nieruchomości		-	221	-	2 357
Depozyt otrzymany w związku ze sprzedażą aktywów przeznaczonych do sprzedaży		600	600	300	-
Realizacje nieruchomości inwestycyjnych	12	(651)	(421)	(470)	(67)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	11	(21)	(2)	(101)	(2)
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności		(246)	5	-	-
Nabycie aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy		(7 220)	(665)	-	-
Zbycie aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy		999	815	-	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		253	253	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(6 286)	806	(223)	2 293

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2021 r.

	Nota	Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Działalność finansowa					
Odsetki zapłacone	20a	(1 839)	(612)	(2 023)	(652)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	20a	(703)	18	(76)	-
Spłata kredytów i pożyczek	20a	(1 997)	(645)	(1 992)	(673)
Wpływy z tytułu kredytów i pożyczek	20a	1 496	(37)	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(3 043)	(1 276)	(4 091)	(1 325)
Zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu					
Wpływ różnic kursowych		(726)	(13)	(2 630)	(617)
Zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu					
		(6 657)	927	(3 867)	1 494
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu					
		49 525	41 941	54 865	49 504
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu					
	15	42 868	42 868	50 998	50 998

Noty zamieszczone na str. 22–49 stanowią część skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres trzech i dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 r. sporządzono zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” („MSR 34”). Informacja finansowa została sporządzona przy założeniu kontynuowania działalności oraz zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z uwzględnieniem przeszacowania wartości gruntów, budynków i nieruchomości inwestycyjnych oraz aktywów finansowych wycenianych według wartości godziwej przez wynik finansowy. Skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, ani też jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów, jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej, jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym i jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych nie były badane. Niniejszą niebadaną śródroczną skróconą skonsolidowaną informację finansową należy analizować łącznie ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wraz z notami objaśniającymi za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. Wyniki finansowe za pierwsze dziewięć miesięcy 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 i 14), wpływem wahań kursów wymiany walut funkcjonalnych Grupy oraz dostępnością finansowania bankowego.

Na dzień 30 września 2021 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 155 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.

Dokonując oceny, czy przy sporządzaniu śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 r. można przyjąć założenie kontynuacji działalności, Rada Dyrektorów uwzględniła fakt bieżącego zarządzania kapitałem obrotowym i zwróciła uwagę, że Grupa posiada aktywa obrotowe netto w wysokości 25,8 mln EUR.

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

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

Mimo że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy są obarczone pewną dozą niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy, by sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami, aby móc kontynuować działalność operacyjną w dającej się przewidzieć przyszłości, w tym przez okres co najmniej 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego sprawozdania finansowego. W związku z powyższym, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

2. Opis stosowanych zasad rachunkowości

Zastosowane zasady rachunkowości oraz metody wyliczeń 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

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 wydziałonych segmentów.

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 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	5 802	28	4 557	20	10 407
Koszty operacyjne	(2 001)	(54)	(4 131)	(4)	(6 190)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	3 801	(26)	426	16	4 217
Koszty administracyjne	(342)	(17)	(1 853)	(2 728)	(4 940)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	3 459	(43)	(1 427)	(2 712)	(723)
Pozostałe przychody operacyjne	359	194	640	10 011	11 204
Pozostałe koszty operacyjne	(1)	(29)	(13)	(6)	(49)
Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(2 913)	-	-	-	(2 913)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	904	122	(800)	7 293	7 519
Przychody finansowe	157	-	2 288	656	3 101
Koszty finansowe	(790)	(13)	(1 492)	(323)	(2 618)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	(162)	(4)	(45)	580	369
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	(11)	-	-	(11)
Wynik brutto segmentu	109	94	(49)	8 206	8 360
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe)	90	(93)	132	(12)	117
Zysk za okres wykazany w rachunku zysków i strat jako przypadający na udziały niekontrolujące					8 477

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 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	94 606	3 803	100 820	-	199 229
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	35 039	35 039
Aktywa ogółem	94 606	3 803	100 820	35 039	234 268
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(33 874)	(549)	(62 181)	-	(96 604)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(10 766)	(10 766)
Zobowiązania ogółem	(33 874)	(549)	(62 181)	(10 766)	(107 370)

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 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
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	651	-	13	8	672
Amortyzacja środków trwałych	-	-	1 697	16	1 713
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	-	-	4	-	4
Odpisy z tytułu utraty wartości/(rozwiązanie)	-	-	(134)	-	(134)

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Trzy miesiące zakończone 30 września 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	1 973	9	2 462	16	4 460
Koszty operacyjne	(677)	(21)	(1 662)	-	(2 360)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	1 296	(12)	800	16	2 100
Koszty administracyjne	(230)	(2)	(624)	(902)	(1 758)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	1 066	(14)	176	(886)	342
Pozostałe przychody operacyjne	181	143	117	11	452
Pozostałe koszty operacyjne	-	21	(4)	(1)	16
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	1 247	150	289	(876)	810
Przychody finansowe	47	-	1 460	386	1 893
Koszty finansowe	(265)	(2)	(502)	(210)	(979)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	(508)	97	(38)	697	248
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	(23)	-	-	(23)
Wynik brutto segmentu	521	222	1 209	(3)	1 949
(Obciążenie podatkowe)/korzyść podatkowa	(10)	(189)	244	(13)	32
Zysk za okres wykazany w rachunku zysków i strat jako przypadający na udziały niekontrolujące					1 981

Trzy miesiące zakończone 30 września 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	94 606	3 803	100 820	-	199 229
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	35 039	35 039
Aktywa ogółem	94 606	3 803	100 820	35 039	234 268
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(33 874)	(549)	(62 181)	-	(96 604)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(10 766)	(10 766)
Zobowiązania ogółem	(33 874)	(549)	(62 181)	(10 766)	(107 370)

Trzy miesiące zakończone 30 września 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
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	421	-	1	1	423
Amortyzacja środków trwałych	-	-	532	7	539
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	-	-	2	-	2
Odpisy z tytułu utraty wartości/(rozwiązanie)	-	-	-	-	-

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Poniższe tabele zawierają dane dla poszczególnych segmentów działalności za okresy trzech i dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2020 r.

Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2020 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Przychody	6 122	578	5 661	-	12 361
Koszty operacyjne	(2 044)	(456)	(4 658)	-	(7 158)
Zysk brutto ze sprzedaży	4 078	122	1 003	-	5 203
Koszty administracyjne	(360)	(58)	(1 806)	(2 979)	(5 203)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	3 718	64	(803)	(2 979)	-
Pozostałe przychody operacyjne	2	5	468	5	480
Pozostałe koszty operacyjne	(8)	(10)	(10)	(10)	(38)
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	1 371	-	-	-	1 371
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	5 083	59	(345)	(2 984)	1 813
Przychody finansowe	47	32	27	16	122
Koszty finansowe	(836)	(28)	(2 662)	(76)	(3 602)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	(1 290)	579	(72)	(484)	(1 267)
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	(58)	-	-	(58)
Wynik brutto segmentu	3 004	584	(3 052)	(3 528)	(2 992)
(Obciążenie podatkowe)/korzyść podatkowa	(442)	(23)	379	(19)	(105)
Zysk netto przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej					(3 097)

Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2020 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Aktywa segmentu sprawozdawczego	98 818	5 275	108 085	-	212 178
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	35 723	35 723
Aktywa ogółem	98 818	5 275	108 085	35 723	247 901
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(35 221)	(681)	(67 510)	-	(103 412)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(19 081)	(19 081)
Zobowiązania ogółem	(35 221)	(681)	(67 510)	(19 081)	(122 493)

Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2020 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	470	-	63	38	571
Amortyzacja środków trwałych	-	-	1 689	15	1 704
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	-	-	4	-	4

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Trzy miesiące zakończone 30 września 2020 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Przychody	1 871	132	1 468	-	3 471
Koszty operacyjne	(624)	(104)	(1 233)	-	(1 961)
Zysk brutto ze sprzedaży	1 247	28	235	-	1 510
Koszty administracyjne	(104)	(7)	(575)	(969)	(1 655)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	1 143	21	(340)	(969)	(145)
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	419	1	420
Pozostałe koszty operacyjne	(1)	(2)	(1)	-	(4)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	1 142	19	78	(968)	271
Przychody finansowe	25	-	2	8	35
Koszty finansowe	(279)	(18)	(465)	(27)	(789)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	(284)	342	(11)	(443)	(396)
Udział w stratach z wspólnych przedsiębiorstw wykazywanych metodą praw własności	-	(15)	-	-	(15)
Wynik brutto segmentu	604	328	(396)	(1 430)	(894)
(Obciążenie podatkowe)/korzyść podatkowa	325	(9)	61	(26)	351
Zysk netto przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej					(543)

Trzy miesiące zakończone 30 września 2020 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Aktywa segmentu sprawozdawczego	98 818	5 275	108 085	-	212 178
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	35 723	35 723
Aktywa ogółem	98 818	5 275	108 085	35 723	247 901
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(35 221)	(681)	(67 510)	-	(103 412)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(19 081)	(19 081)
Zobowiązania ogółem	(35 221)	(681)	(67 510)	(19 081)	(122 493)

Trzy miesiące zakończone 30 września 2020 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	67	-	-	2	69
Amortyzacja środków trwałych	-	-	562	3	565
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	-	-	2	-	2

Pomiędzy segmentami miały miejsce transakcje sprzedaży uznane za nieistotne.

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

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

Analiza regionalna

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

Przychody	Dziewięć miesięcy zakończone	Rok zakończony	Dziewięć miesięcy zakończone
	30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Polska	9 719	14 392	11 801
Bułgaria	276	344	251
Rumunia	412	369	309
Ogółem	10 407	15 105	12 361

4. Analiza kosztów

4.1 Koszty operacyjne

	Dziewięć miesięcy zakończone	Trzy miesiące zakończone	Dziewięć miesięcy zakończone	Trzy miesiące zakończone
	30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Koszty sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych	-	-	(399)	(90)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(3 555)	(1 363)	(3 706)	(1 107)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(237)	(115)	(250)	(59)
Koszty osobowe	(1 863)	(670)	(2 163)	(522)
Koszty sprzedaży i reklamy bezpośredniej	(219)	(135)	(257)	(56)
Amortyzacja	(316)	(77)	(383)	(127)
Koszty operacyjne	(6 190)	(2 360)	(7 158)	(1 961)

4.2 Koszty administracyjne

	Dziewięć miesięcy zakończone	Trzy miesiące zakończone	Dziewięć miesięcy zakończone	Trzy miesiące zakończone
	30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług podatkowych	(172)	(27)	(164)	(53)
Koszty wynagrodzeń za wyniki i za zarządzanie	(1 792)	(597)	(2 133)	(707)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(503)	(265)	(363)	(124)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(329)	(112)	(353)	(109)
Koszty osobowe	(670)	(220)	(689)	(201)
Amortyzacja	(1 401)	(464)	(1 325)	(440)
Inne koszty administracyjne	(73)	(73)	(176)	(21)
Koszty administracyjne	(4 940)	(1 758)	(5 203)	(1 655)

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

5. Pozostałe przychody operacyjne

	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Zysk z tytułu ugody pomiędzy AEL a AMC	10 000	-	-	-
Odwrocenie odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych	134	-	-	-
Dotacje rządowe	491	110	-	-
Zysk ze zbycia inwestycji	-	-	350	350
Zysk ze zbycia części nieruchomości inwestycyjnej	133	133	-	-
Pozostałe	446	209	130	70
Pozostałe przychody operacyjne	11 204	452	480	420

W dniu 21 kwietnia 2021 r. AEL i AMC uzgodniły, że saldo należnego i niezapłaconego wynagrodzenia za wyniki za lata 2018 i 2017 zostanie obniżone o 10,0 mln EUR (zob. str. 12).

W 2021 r. HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. j. i D.N.B. - Victoria Towers SRL, spółki zależne Grupy prowadzące działalność hotelarską, korzystały z rządowych dotacji pieniężnych w kwocie 491 tys. EUR na pokrycie kosztów wynagrodzeń. Nie istnieją żadne niespełnione warunki dotyczące wykazanej pomocy publicznej.

6. Zyski i straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych

	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
(Zmniejszenie)/zwiększenie wartości godziwej	(2 913)	-	1 591	-
Wyrównanie czynszu	-	-	(220)	-
Na koniec roku	(2 913)	-	1 371	-

7. Przychody finansowe i koszty finansowe – netto

	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Zysk na instrumentach pochodnych na stopę procentową	1 322	388	35	27
Umorzenie pożyczki rządowej (Hilton)	1 116	1 116	-	-
Zwiększenie wartości godziwej aktywów finansowych	652	393	-	-
Pozostałe	11	(4)	87	8
Przychody finansowe	3 101	1 893	122	35
Odsetki od kredytów bankowych	(1 839)	(612)	(2 023)	(652)
Strata ze zbycia aktywów finansowych	(183)	(183)	-	-
Strata na instrumentach pochodnych na stopę procentową	-	-	(1 042)	55
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(279)	(93)	(287)	(97)
Pozostałe koszty o podobnym charakterze	(317)	(91)	(250)	(95)
Koszty finansowe	(2 618)	(979)	(3 602)	(789)
Przychody/(koszty) finansowe z wyłączeniem różnic kursowych – netto	483	914	(3 480)	(754)
Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe	369	248	(1 267)	(396)
Przychody/(koszty) finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto	852	1 162	(4 747)	(1 150)

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

8. Podatek

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończonych 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończonych 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Podatek bieżący	-	5	100	77
Odroczony podatek dochodowy	117	27	(205)	274
Obciążenie podatkowe za okres	117	32	(105)	351

9. Dywidendy

W okresach trzech i dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2021 r. nie została ogłoszona wypłata dywidendy, ani też dywidenda nie była wypłacana (w 2020 r. również nie wypłacano dywidendy).

10. Zysk/strata na akcję

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

Poniżej przedstawiono zestawienie zysku/straty oraz średniej ważonej liczby akcji przyjętej do obliczeń.

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2021 r. (niebadane)	Strata w tys. EUR	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
Podstawowa strata na akcję			
Strata przypisana akcjonariuszom Spółki	8 477	46 852 014	18,1
Rozwodniona strata na akcję	8 477	46 852 014	18,1
Skorygowana strata			

Trzy miesiące zakończonych 30 września 2021 r. (niebadane)	Strata w tys. EUR	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
Podstawowa strata na akcję			
Strata przypisana akcjonariuszom Spółki	1 981	46 852 014	4,2
Rozwodniona strata na akcję	1 981	46 852 014	4,2
Skorygowana strata			

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2020 r. (niebadane)	Strata w tys. EUR	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
Podstawowa strata na akcję			
Strata przypisana akcjonariuszom Spółki	(3 097)	46 852 014	(6,6)
Rozwodniona strata na akcję	(3 097)	46 852 014	(6,6)
Skorygowana strata			

Trzy miesiące zakończonych 30 września 2020 r. (niebadane)	Strata w tys. EUR	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
Podstawowa strata na akcję			
Strata przypisana akcjonariuszom Spółki	(543)	46 852 014	(1,2)
Rozwodniona strata na akcję	(543)	46 852 014	(1,2)
Skorygowana strata			

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

11. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub wyceny				
Na dzień 1 stycznia 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 16)	6 913	-	-	6 913
Na dzień 31 grudnia 2020 r.	97 612	10 027	-	107 639
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	12	9	-	21
Aktualizacja wyceny	(540)	-	-	(540)
Korekty kursowe	(529)	(38)	(2)	(569)
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 16)	(6 938)	-	-	(6 938)
Na dzień 30 września 2021 r.	89 617	9 998	(2)	99 613
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 16)	(1 813)	-	-	(1 813)
Na dzień 31 grudnia 2020 r.	(6 667)	(9 199)	-	(15 866)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 395)	(318)	-	(1 713)
Korekty kursowe	137	41	2	180
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 16)	1 891	-	-	1 891
Na dzień 30 września 2021 r.	(6 034)	(9 476)	2	(15 508)
Wartość księgowa netto na dzień 30 września 2021 r.	83 583	522	-	84 105
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2020 r.	90 945	828	-	91 773

	Budynki	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub wyceny				
Na dzień 1 stycznia 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 16)	6 913	-	-	6 913
Na dzień 31 grudnia 2020 r.	97 612	10 027	-	107 639
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	12	7	-	19
Aktualizacja wyceny	(556)	-	-	(556)
Korekty kursowe	2 171	190	(2)	2 359
Na dzień 30 czerwca 2021 r.	99 239	10 224	(2)	109 461
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 16)	(1 813)	-	-	(1 813)
Na dzień 31 grudnia 2020 r.	(6 667)	(9 199)	-	(15 866)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(935)	(239)	-	(1 174)
Korekty kursowe	(449)	(175)	2	(622)
Na dzień 30 czerwca 2021 r.	(8 051)	(9 613)	2	(17 662)
Wartość bilansowa netto na dzień 30 czerwca 2021 r.	91 188	611	-	91 799

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

	Budynki w tys. EUR	Urządzenia techniczne i maszyny w tys. EUR	Środki transportu w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub wyceny				
Na dzień 1 stycznia 2020 r.	108 196	10 801	62	119 059
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	65	36	-	101
Aktualizacja wyceny	(6 243)	-	-	(6 243)
Korekty kursowe	(7 452)	(593)	(3)	(8 048)
Na dzień 30 września 2020 r.	94 566	10 244	59	104 869
Umorzenie				
Na dzień 1 stycznia 2020 r.	(4 894)	(9 379)	(62)	(14 335)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 323)	(381)	-	(1 704)
Korekty kursowe	1 359	521	3	1 883
Na dzień 30 września 2020 r.	(4 858)	(9 239)	(59)	(14 156)
Wartość księgowa netto na dzień 30 września 2020 r.	89 708	1 005	-	90 713

Uzgodnienie składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania uwzględnionego w rzeczowych aktywach trwałych przedstawiono w nocie 20b.

Amortyzacja aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie 72 tys. EUR (2020 r.: 98 tys. EUR) została ujęta w odpisie amortyzacyjnym wskazanym powyżej. Zwiększenie stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania o 0 tys. EUR (2020 r.: 47 tys. EUR) zostało uwzględnione we wskazanej powyżej kwocie zwiększeń wg ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Większość salda rzeczowych aktywów trwałych na 1 stycznia 2019 r. stanowiły hotel Hilton w Warszawie oraz hotel Golden Tulip w Bukareszcie. Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz na dzień 30 września 2020 r. hotel Golden Tulip w Bukareszcie był klasyfikowany jako składnik aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 16). Ponieważ transakcja sprzedaży nie doszła do skutku, na dzień 31 grudnia 2020 r. hotel Golden Tulip został przeniesiony z aktywów przeznaczonych do sprzedaży do rzeczowych aktywów trwałych. Większość salda rzeczowych aktywów trwałych na 31 grudnia 2020 r. i 30 czerwca 2021 r. stanowiły hotel Hilton w Warszawie oraz hotel Golden Tulip w Bukareszcie. Według stanu na dzień 30 września 2021 r. hotel Golden Tulip w Bukareszcie był klasyfikowany jako składnik aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 16).

Hotele zostały wycenione według stanu na 30 czerwca 2021 r. przez firmę rzeczoznawców majątkowych Jones Lang LaSalle Sp. z o.o., 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. 5, wycena portfela Atlas na dzień 30 czerwca 2021 r. i na 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 przychodach operacyjnych (nota 5).

Na rzeczowych aktywach trwałych Grupy (w tym na rzeczowych aktywach trwałych klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży) o wartości 91,8 mln EUR (30 czerwca 2021 r.: 91,7 mln EUR; 31 grudnia 2020 r.: 91,7 mln EUR; 30 września 2020 r.: 96,5 mln EUR) zostały ustanowione zastawy tytułem zabezpieczenia kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym. Nieruchomości te służą jako zabezpieczenie kredytów o wartości 45,4 mln EUR (30 czerwca 2021 r.: 47,6 mln EUR; 31 grudnia 2020 r.: 46,2 mln EUR, 30 września 2020 r.: 47,1 mln EUR).

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

12. Nieruchomości inwestycyjne

	30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Na początek roku	85 239	85 239	89 396	89 396
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	(39)	(39)	87	89
Aktywowane nakłady na istniejące środki trwałe	651	230	583	470
Zbycie	(120)	-	-	-
Różnice kursowe	(353)	1 481	(6 344)	(4 890)
Zwiększenie wartości godziwej	(2 913)	(2 913)	1 517	1 591
Na koniec okresu	82 465	83 998	85 239	86 656

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Grupy w Polsce, Rumunii i Bułgarii została określona na podstawie ostatniej wyceny przeprowadzonej na dzień 31 grudnia 2020 r. (z wyjątkiem głównych nieruchomości w Polsce: Atlas Tower i Galeria Platinum Towers, których wycena została sporządzona na 30 czerwca 2021 r.) przez spółkę Jones Lang LaSalle Sp. z o.o., niezależnego rzeczoznawcę posiadającego aktualne doświadczenie w wycenie nieruchomości zlokalizowanych w tych krajach, poza jedną nieruchomością inwestycyjną wycenioną przez zarządzającego nieruchomościami na kwotę 1 340 tys. EUR (2020 r.: 1 313 tys. EUR).

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

Na nieruchomościach inwestycyjnych Grupy o wartości 70,7 mln EUR (30 czerwca 2021 r.: 70,7 mln EUR; 31 grudnia 2020 r.: 72,0 mln EUR, 30 września 2020 r.: 73,9 mln EUR) zostały ustanowione zastawy tytułem zabezpieczenia kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym.

13. Zapasy

	30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Zakończone inwestycje	1 045	1 072	1 051	1 057
Zapasy – hotele	1 027	1 052	1 035	1 096
Na koniec okresu	2 072	2 124	2 086	2 153
Zapasy prezentowane jako składnik aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 16)	(25)	-	-	(29)
Na koniec okresu	2 047	2 124	2 086	2 124

Z zapasów w ciężar kosztów działalności operacyjnej w rachunku zysków i strat za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 r. odniesiono 0 mln EUR (sześć miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 r.: 0 mln EUR; rok zakończony 31 grudnia 2020 r.: 0,4 mln EUR; dziewięć miesięcy zakończony 30 września 2020 r.: 0,4 mln EUR)

14. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

	30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	6 690	6 638	-	-
Na koniec okresu	6 690	6 638	-	-

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

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.

15. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	42 868	41 360	42 693	29 894
Lokaty bankowe krótkoterminowe	-	581	6 832	21 104
Na koniec okresu	42 868	41 941	49 525	50 998
Środki pieniężne prezentowane jako środki pieniężne przeznaczone do sprzedaży (nota 16)	(148)	-	-	(139)
Na koniec okresu	42 720	41 941	49 525	50 859

W pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” ujęto środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 8,2 mln EUR (30 czerwca 2021 r.: 7,9 mln EUR, 31 grudnia 2020 r.: 6,5 mln EUR, 30 września 2020 r.: 6,5 mln EUR), dotyczące kaucji zabezpieczających oraz depozytów klientów.

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

Poniżej wymieniono główne klasy aktywów i zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży:

	30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Aktywa:				
Rzeczowe aktywa trwałe	5 047	-	-	5 889
Zapasy	25	-	-	29
Środki pieniężne	148	-	-	139
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	79	-	-	80
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	5 299	-	-	6 137
Zobowiązania:				
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(557)	-	-	(647)
Kredyt bankowy	(2 064)	-	-	(2 064)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(155)	-	-	(161)
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	(2 776)	-	-	(2 872)

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. Zamknięcie transakcji zaplanowano na 31 grudnia 2020 r. Ze względu na zmiany, które zaszły na rynku nieruchomości, kupujący odstąpił od transakcji. W związku z tym Grupa przestała klasyfikować przedmiotowe aktywa i zobowiązania jako przeznaczone do sprzedaży.

W dniu 31 sierpnia 2021 r. Grupa zawarła umowę sprzedaży inwestycji w D.N.B. - Victoria Towers SRL wraz z pożyczką wewnątrzgrupową za cenę netto wynoszącą 7,3 mln EUR. Z tytułu powyższej transakcji w dniu 1 września 2021 r. Grupa otrzymała zaliczkę w wysokości 0,6 mln EUR. Zamknięcie transakcji planowane jest w kwietniu 2022 r.

W związku z tym na dzień 30 września 2021 r. Grupa klasyfikowała aktywa i zobowiązania dotyczące inwestycji w D.N.B. - Victoria Towers SRL jako aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży oraz zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Zmiany na poziomie aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży:

	30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Na początek roku	-	-	6 493	6 493
Odpis aktualizujący	-	-	(788)	-
Różnice kursowe	-	-	(119)	(117)
Zbycie – pozostałe	-	-	(331)	(239)
Przeniesienie do rzeczowych aktywów trwałych	-	-	(5 100)	-
Przeniesienie do zapasów	-	-	(28)	-
Przeniesienie do środków pieniężnych	-	-	(63)	-
Przeniesienie do należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-	-	(64)	-
Przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych	5 047	-	-	-
Przeniesienie z zapasów	25	-	-	-
Przeniesienie ze środków pieniężnych	148	-	-	-
Przeniesienie z należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	79	-	-	-
Na koniec okresu	5 299	-	-	6 137

	30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Na początek roku	-	-	(2 854)	(2 854)
Koszty finansowe	-	-	(97)	(72)
Płatność	-	-	97	72
Podatek bieżący	-	-	(7)	-
Odroczony podatek dochodowy	-	-	103	-
Różnice kursowe	-	-	11	14
Zbycie w okresie	-	-	(12)	-
Zobowiązania przeznaczone do sprzedaży w trakcie okresu	-	-	-	(32)
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	-
Przeniesienie z rezerwy z tytułu podatku odroczonego	(557)	-	-	-
Przeniesienie z kredytów	(2 064)	-	-	-
Przeniesienie ze zobowiązań i z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(155)	-	-	-
Na koniec okresu	(2 776)	-	-	(2 872)

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(1 012)	(902)	(668)	(685)
Pozostałe podatki i ubezpieczenia społeczne	(534)	(461)	(637)	(907)
Zobowiązania wobec Grupy Atlas Management Company tytułem wynagrodzenia za zarządzanie i wynagrodzenia za wyniki	(3 397)	(2 965)	(12 382)	(12 161)
Pozostałe zobowiązania	(634)	(224)	(564)	(308)
Zobowiązania wobec podmiotu powiązanego (nota 21b)	(240)	(240)	(240)	(240)
Rozliczenia międzyokresowe bierne	(1 936)	(2 169)	(2 262)	(2 475)
Zobowiązania z tyt. podatku dochodowego	-	-	-	(13)
Zobowiązania wobec Felikon Kft (nota 21c)	-	-	-	(6 218)
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	(316)	(322)
Ogółem krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(7 753)	(6 961)	(17 069)	(23 329)
Długoterminowe – pozostałe zobowiązania				
Zobowiązania wobec Felikon Kft (nota 21c)	(6 297)	(6 277)	(6 239)	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	(9 753)	(9 901)	(9 945)	(9 995)
Pozostałe długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wobec osób trzecich	(1 564)	(1 529)	(1 566)	(1 849)
Ogółem długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(17 614)	(17 707)	(17 750)	(11 844)
Ogółem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(25 367)	(24 668)	(34 819)	(35 173)

18. Kredyty bankowe

	30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	30 września 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	(20 974)	(3 487)	(5 817)	(5 718)
Długoterminowe				
<i>O terminie spłaty do 2 lat</i>				
Zabezpieczone	(4 379)	(23 555)	(20 688)	(20 626)
<i>O terminie spłaty od 3 do 5 lat</i>				
Zabezpieczone	(40 187)	(43 048)	(42 211)	(42 094)
<i>O terminie spłaty powyżej 5 lat</i>				
Zabezpieczone	-	-	(599)	-
	(44 566)	(66 603)	(63 498)	(62 720)
Ogółem	(65 540)	(70 090)	(69 315)	(68 438)

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

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

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

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

	Euro w tys. EUR	Złoty w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 30 września 2021 r.*	40 633	26 971	67 604
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 30 czerwca 2021 r.	41 101	28 989	70 090
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2020 r.	42 032	27 283	69 315
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 30 września 2020 r.	42 495	28 007	70 502

(*z uwzględnieniem salda kredytu prezentowanego w zobowiązaniach przeznaczonych do sprzedaży w nocy 16)

Finansowanie dłużne

Zmiany w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021 r.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. Grupa dokonała, zgodnie z harmonogramem, częściowych spłat kilku kredytów udzielonych na finansowanie inwestycji Grupy (hotel *Hilton*, projekt *Atlas Tower*, *Galeria Platinum Towers*). Wysokość dokonanych spłat wyniosła 2,0 mln EUR.

Inwestycja Galeria Platinum Towers – przedłużenie terminu spłaty kredytu

W dniu 23 czerwca 2021 r. Properpol Sp. z o.o. (spółka zależna Spółki) zawarła z mBank S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 2 września 2013 r., na podstawie którego ostateczny termin spłaty kredytu, pierwotnie ustalony na 30 czerwca 2021 r., został przedłużony do dnia 30 grudnia 2022 r.

Nowy kredyt dla Hilton

W dniu 25 czerwca 2021 r. HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. J., podmiot zależny Spółki prowadzący hotel Hilton w Warszawie („HGC”), zawarła nową umowę pożyczki z Polskim Funduszem Rozwoju S.A. („PFR”), spółką akcyjną należącą do Skarbu Państwa, oferującą podmiotom gospodarczym instrumenty finansowe na preferencyjnych warunkach. Kwota pożyczki wynosi 6,9 mln PLN (1,5 mln EUR), a środki z niej mogą być wydatkowane na finansowanie kosztów hotelu Hilton. Termin spłaty pożyczki ustalono na 30 września 2024 r. We wrześniu 2021 r. PFR podjął decyzję o jej częściowym umorzeniu, w wyniku czego podlegająca spłacie kwota pożyczki została obniżona do 5,1 mln PLN (1,1 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 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.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

19. Pochodne instrumenty finansowe

	30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
<i>Instrumenty pochodne niewyznaczone jako instrumenty zabezpieczające:</i>				
- Kontrakt zamiany stóp procentowych	(1 325)	(1 751)	(2 634)	(2 906)
Instrumenty finansowe klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu ogółem				
<i>Minus część długoterminowa:</i>				
- Kontrakt zamiany stóp procentowych	-	-	-	-
Część bieżąca	(1 325)	(1 751)	(2 634)	(2 906)

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

20. Uzgodnienia:

20 a. Sald otwarcia i zamknięcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej dla zobowiązań z tytułu działalności finansowej (w tym leasingu)

	1 styczeń 2021 r. w tys. EUR	Przepływy pieniężne			Zmiany niepieniężne			Odsetki i inne naliczone opłaty w tys. EUR	30 września 2021 r. w tys. EUR
		Odsetki/ provizje przygotowaw cze w tys. EUR	Wykorzy stanie w tys. EUR	Spłaty w tys. EUR	Kursy walut w tys. EUR	Umorzenie/ korekta w tys. EUR	Wartość nierucho mości w tys. EUR		
Kredyty bankowe (krótko- i długoterminowe)	69 315	(1 839)	1 496	(1 997)	(154)	(1 116)	-	1 899	67 604
Zobowiązania z tytułu leasingu	10 261	-	-	(703)	(45)	(39)	-	279	9 753
Zobowiązania finansowe z tytułu instrumentów pochodnych	2 634	-	-	-	13	-	(1 322)	-	1 325
Zobowiązania wobec Felikon Kft (nota 21c)	6 239	-	-	-	-	-	-	58	6 297

	1 styczeń 2020 r. w tys. EUR	Przepływy pieniężne		Zmiany niepieniężne			Odsetki i inne naliczone opłaty w tys. EUR	30 września 2020 r. w tys. EUR
		Odsetki/provizje przygotowawcze w tys. EUR	Spłaty w tys. EUR	Kursy walut w tys. EUR	Zwiększenia w tys. EUR	Wartość nieruchomości w tys. EUR		
Kredyty bankowe (krótko- i długoterminowe)	74 205	(2 023)	(1 992)	(1 790)	-	-	2 102	70 502
Zobowiązania z tytułu leasingu	10 655	-	(76)	(638)	89	-	287	10 317
Zobowiązania finansowe z tytułu instrumentów pochodnych	2 042	-	-	(178)	-	1 042	-	2 906
Zobowiązania wobec Felikon Kft (nota 21c)	6 153	-	-	-	-	-	86	6 239

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

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

	1 stycznia 2021 r. w tys. EUR	Zmiany niepieniężne				30 września 2021 r. w tys. EUR
		Kursy walut	Zwiększenia	Wartość nieruchomości	Amortyzacja środków trwałych	
		w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	
Rzeczowe aktywa trwałe	7 288	(27)	-		(72)	7 189
Nieruchomości inwestycyjne	2 503	(10)	(39)	(3)		2 451

	1 stycznia 2020 r. w tys. EUR	Zmiany niepieniężne				31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
		Kursy walut	Zwiększenia	Wartość nieruchomości	Amortyzacja środków trwałych	
		w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	
Rzeczowe aktywa trwałe	7 949	(610)	47	-	(98)	7 288
Nieruchomości inwestycyjne	2 623	(203)	86	(3)	-	2 503

21. Transakcje z podmiotami powiązanymi

(a) Wynagrodzenie kluczowych członków kierownictwa

	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	
	Wynagrodzenie dyrektorów niewykonawczych	48	16	46	15

Do zarządzania swoim portfelem nieruchomości Spółka zaangażowała spółkę pod wspólną kontrolą – AMC. Za świadczone usługi AMC pobrała wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 1,8 mln EUR oraz 0,6 mln EUR za okresy, odpowiednio, dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2021 r. (za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2020 r., odpowiednio: 2,1 mln EUR i 0,7 mln EUR). Zgodnie z umową AMC przysługuje również wynagrodzenie za wyniki ustalone stosownie do wzrostu wartości nieruchomości w ciągu roku. Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2021 r. nie naliczono żadnego wynagrodzenia za wyniki (rok zakończony 31 grudnia 2020 r.: 0 mln EUR, okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2020 r.: 0 mln EUR). Więcej informacji na ten temat zamieszczono na str. 12.

Na dzień 30 września 2021 r. kwota krótkoterminowych zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań należnych spółce AMC wynosiła 3,4 mln EUR (30 czerwca 2021 r.: 3,0 mln EUR; 31 grudnia 2020 r.: 12,3 mln EUR; 30 września 2020 r.: 12,2 mln EUR). W 2021 r. na rzecz AMC wypłacono środki pieniężne z tytułu wynagrodzenia za zarządzanie w wysokości 0,7 mln EUR (rok zakończony 31 grudnia 2020 r.: 1,3 mln EUR), natomiast kwota 10,0 mln EUR została umorzona na podstawie ugody zawartej pomiędzy AEL a AMC w dniu 21 kwietnia 2021 r. i ujęta w pozostałych przychodach operacyjnych (zob. str. 12).

- (b) W dniu 22 listopada 2012 r. Grupa nabyła 24% udziałów z prawem głosu w Zielono Sp. z o.o., zwiększając swoje zaangażowanie w spółce do 100%. Na dzień 30 września 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, 30 września 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 30 września 2021 r. niespłacone saldo pożyczki wynosiło 6,2 mln EUR (31 grudnia 2020 r.: 6,2 mln EUR; 30 września 2020 r.: 6,2 mln EUR).

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

22. Zdarzenia po dniu sprawozdawczym

Nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia skutkujące koniecznością korekty niniejszego raportu.

23. Pozostałe informacje

23.1 Postępowania sądowe

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

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

23.2 Prognozy finansowe

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

23.3 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>	40 315 174	86,05
Atlas International Holdings Limited	6 461 425	13,79
OGÓŁEM	46 776 599	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
OGÓŁEM	43 658 862	93,18

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

23.4 Akcje w posiadaniu członków Rady Dyrektorów

W okresach dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 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 z jej jednostek zależnych w okresach dziewięciu lub trzech miesięcy zakończonych 30 września 2020 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

24. 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).

Kraj rejestracji	Nazwa jednostki zależnej / wspólnego przedsięwzięcia	Status	Udział Spółki w kapitale zakładowym i prawach głosu (%)
Holandia	Atlas Estates Cooperatief U.A.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Atlas Estates Investment B.V.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Atlas Projects B.V.	Spółka holdingowa	100%
Guernsey	Atlas Finance (Guernsey) Limited	Spółka holdingowa	100%
Curacao	Atlas Estates Antilles B.V.	Spółka holdingowa	100%
Cypr	Fernwood Limited	Spółka holdingowa	100%
Polska	AEP Sp. z o.o.	Spółka zarządzająca	100%
Polska	AEP Sp. z o.o. 2 SKA	Spółka holdingowa	100%
Polska	AEP Sp. z o.o. 3 SKA	Spółka holdingowa	100%
Polska	Platinum Towers AEP Sp. z o.o. SKA	Spółka deweloperska	100%
Polska	Zielono AEP Sp. z o.o. SKA	Spółka deweloperska	100%
Polska	Properpol Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas Tower Sp. z o.o. (poprzednio: Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o.)	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas Estates (Sadowa) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Capital Art Apartments AEP Sp. z o.o. Sp.j.	Spółka deweloperska	100%
Polska	HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp.j.	Działalność hotelarska	100%
Polska	Mantezja 3 Sp. z o.o.	Działalność hotelarska	100%
Polska	HPO AEP Sp. z o.o. Sp.j.	Pozostałe	100%
Polska	Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	50%
Polska	Atlas MG 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	Gretna Investments Sp. z o.o. 4 SKA	Spółka holdingowa	100%
Polska	Atlas Estates (Wilanów) Sp. z o.o. (dawniej Negros 3Sp. 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

JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2021 r.

	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Nota
Przychody	-	-	-	-	
Koszty operacyjne	-	-	-	-	
Zysk brutto ze sprzedaży	-	-	-	-	
Koszty administracyjne	(1 774)	(579)	(2 129)	(699)	1
Pozostałe przychody operacyjne	10 000	-	-	-	2
Pozostałe koszty operacyjne	(815)	(677)	(14 951)	(1 727)	3
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	7 411	(1 256)	(17 080)	(2 426)	
Koszty finansowe	(52)	(18)	(58)	(19)	
Pozostałe (straty) i zyski – różnice kursowe	(4)	-	3	-	
Zysk/(Strata) brutto	7 355	(1 274)	(17 135)	(2 445)	
Obciążenie podatkowe	-	-	-	-	
Zysk/(Strata) za okres	7 355	(1 274)	(17 135)	(2 445)	
Całkowity zysk/(całkowita strata) ogółem za okres	7 355	(1 274)	(17 135)	(2 445)	

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
Na dzień 30 września 2021 r.

	30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Nota
AKTYWA					
Aktywa trwałe					
Inwestycje w jednostkach zależnych	135 777	136 854	137 392	143 328	4
Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	97	95	90	88	
	135 874	136 949	137 482	143 416	
Aktywa obrotowe					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6	9	7	5	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	341	114	417	47	
	347	123	424	52	
AKTYWA OGÓŁEM	136 221	137 072	137 906	143 468	
Zobowiązania długoterminowe					
Pozostałe zobowiązania	(5 920)	(5 903)	(5 870)	(5 852)	5
	(5 920)	(5 903)	(5 870)	(5 852)	
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(3 403)	(2 997)	(12 493)	(12 208)	5
	(3 403)	(2 997)	(12 493)	(12 208)	
ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM	(9 323)	(8 900)	(18 363)	(18 060)	
AKTYWA NETTO	126 898	128 172	119 543	125 408	
KAPITAŁ WŁASNY					
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	6 268	6 268	
Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji	194 817	194 817	194 817	194 817	
Niepokryta strata	(74 187)	(72 913)	(81 542)	(75 677)	
KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM	126 898	128 172	119 543	125 408	

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 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
Całkowite dochody ogółem za okres	-	-	7 355	7 355
Na dzień 30 września 2021 r.	6 268	194 817	(74 187)	126 898

Trzy miesiące zakończone 30 września 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 lipca 2021 r.	6 268	194 817	(72 913)	128 172
Całkowita strata ogółem za okres	-	-	(1 274)	(1 274)
Na dzień 30 września 2021 r.	6 268	194 817	(74 187)	126 898

Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 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	-	-	(17 135)	(17 135)
Na dzień 30 września 2020 r.	6 268	194 817	(75 677)	125 408

Trzy miesiące zakończone 30 września 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 lipca 2020 r.	6 268	194 817	(73 232)	127 853
Całkowita strata ogółem za okres	-	-	(2 445)	(2 445)
Na dzień 30 września 2020 r.	6 268	194 817	(75 677)	125 408

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

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2021 r.

	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Zysk/(Strata) za okres	7 355	(1 274)	(17 135)	(2 445)
Korekty:				
Koszty finansowe	50	17	56	18
Spisanie zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(10 000)	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość inwestycji	815	677	14 951	1 727
	(1 780)	(580)	(2 128)	(700)
Zmiana stanu kapitału obrotowego (Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	1	3	(1)	3
(Zmniejszenie)/ Zwiększenie stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	910	406	1 313	514
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(869)	(171)	(816)	(183)
Działalność inwestycyjna				
Nowe pożyczki udzielone jednostkom zależnym	(7)	(2)	(7)	(1)
Przychód od jednostki zależnej	800	400	500	200
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	793	398	493	199
Zmniejszenie/(zwiększenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku w wyniku przepływów pieniężnych	(76)	227	(323)	16
Wpływ różnic kursowych	-	-	-	-
Zmniejszenie/(zwiększenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu	(76)	227	(323)	16
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	417	1 022	370	1 022
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	341	1 249	47	1 038
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	341	1 249	47	1 038
	341	1249	47	1 038

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

1. Koszty administracyjne

	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług podatkowych	(75)	-	(61)	(19)
Koszty wynagrodzeń za wyniki i za zarządzanie	(1 571)	(534)	(1 921)	(634)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(71)	(26)	(92)	(29)
Koszty ubezpieczenia	(9)	(3)	(9)	(2)
Koszty osobowe	(48)	(16)	(46)	(15)
Koszty administracyjne	(1 774)	(579)	(2 129)	(699)

2. Pozostałe przychody operacyjne

	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Zysk z tytułu ugody pomiędzy AEL a AMC	10 000	-	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	10 000	-	-	-

3. Pozostałe koszty operacyjne

	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Utworzenie odpisu z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostkach zależnych (nota 4)	(815)	(677)	(14 951)	(1 727)
Pozostałe koszty operacyjne	(815)	(677)	(14 951)	(1 727)

4. Inwestycje w jednostkach zależnych

	30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Udziały lub akcje w jednostkach zależnych				
<i>Koszt nabycia</i>				
Na początek okresu	216 281	216 281	217 681	217 681
Zmniejszenie	(800)	(400)	(1 400)	(500)
Na koniec okresu	215 481	215 881	216 281	217 181
<i>Utrata wartości aktywów</i>				
Na początek okresu	(78 889)	(78 889)	(58 902)	(58 902)
Zwiększenia (zob. nota 3)	(815)	(138)	(19 987)	(14 951)
Na koniec okresu	(79 704)	(79 027)	(78 889)	(73 853)
Na koniec okresu	135 777	136 854	137 392	143 328

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

Inwestycje w jednostki zależne są ujmowane według kosztu nabycia. Koszt nabycia jest wykazywany jako wartość nominalna akcji lub udziałów spółki oraz wartość godziwa ewentualnej innej zapłaty przekazanej za udziały w kapitale zakładowym jednostek zależnych. Wykaz kluczowych jednostek zależnych i wspólnych przedsięwzięć znajduje się w nocie 24 do śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

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

Należy podkreślić, że wycena portfela nieruchomości jednostek zależnych (z wyłączeniem nieruchomości klasyfikowanych jako zapasy) na dzień 30 czerwca 2021 r. i 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) (zob. str. 5). 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 portfela nieruchomości obejmują prognozę wyników działalności hotelu sporządzoną na podstawie szeregu założeń, w tym założeń dotyczących poziomów obłożenia i średnich cen pokoi; w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych są to m.in. porównywalne transakcje rynkowe i prognoza wyników aktywów generujących dochód sporządzona na podstawie szeregu założeń, w tym założeń dotyczących poziomów obłożenia i stawek czynszu. Na dane wejściowe określone powyżej oddziałuje niepewność co do dalszego wpływu pandemii COVID-19.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. w pozostałych kosztach operacyjnych ujęto kwotę 0,8 mln EUR tytułem utworzenia odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostkach zależnych (w 2020 r. i w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2020 r. w pozostałych kosztach operacyjnych ujęto kwoty, odpowiednio, 20 mln EUR i 14,9 mln EUR tytułem utworzenia odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostkach zależnych).

Wartość inwestycji Spółki wyznaczana jest metodą wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży. Wartość ta jest określana na podstawie wycen nieruchomości dokonywanych przez niezależnych rzeczoznawców lub – tam, gdzie jest to stosowne – kierownictwo Spółki. Przy ocenie wartości każdej inwestycji Spółka uwzględniła nie tylko wartość aktywa wykazywaną w księgach poszczególnych podmiotów, lecz również wynikającą z wyceny wartość elementów wykazywanych wg ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Zasadniczo wynikiem tego było porównanie wartości bilansowych inwestycji i należności od jednostek zależnych z tytułu udzielonych pożyczek do skorygowanej wartości aktywów netto Grupy. Wartość aktywów netto Grupy wzrosła z 119,5 mln EUR do 126,9 mln EUR, co uzasadnia utworzenie odpisu aktualizującego w kwocie 0,8 mln EUR tak, aby aktywa netto Spółki odpowiadały i nie przewyższały wartości aktywów netto Grupy po spisaniu zobowiązań z tytułu dostaw i usług wobec AMC w wysokości 10,0 mln EUR.

5. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Krótkoterminowe				
Zobowiązania wobec Grupy Atlas Management Company tytułem wynagrodzenia za zarządzanie i wynagrodzenia za wyniki	(3 275)	(2 841)	(12 254)	(12 081)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(128)	(156)	(239)	(127)
	(3 403)	(2 997)	(12 493)	(12 208)
Długoterminowe				
Pożyczka udzielona przez jednostkę zależną HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. J.	(5 920)	(5 903)	(5 870)	(5 852)
	(5 920)	(5 903)	(5 870)	(5 852)
Ogółem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(9 323)	(8 900)	(18 363)	(18 060)

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

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

Pożyczka udzielona przez jednostkę zależną (HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. J.) jest oprocentowana. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. jednostka zależna naliczyła odsetki w wysokości 50 tys. EUR (w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 r.: 33 tys. EUR; w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r.: 74 tys. EUR; w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2020 r.: 56 tys. EUR). Na dzień 30 września 2021 r. niespłacone saldo pożyczki udzielonej Spółce przez jednostkę zależną, z uwzględnieniem skapitalizowanych odsetek, wynosiło 5,9 mln EUR (na 30 czerwca 2021 r.: 5,9 mln EUR; na 31 grudnia 2020 r.: 5,9 mln EUR; na 30 września 2020 r.: 5,9 mln EUR).