

ATLAS ESTATES LIMITED  
ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RAPORT  
ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2022 R.

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Spis treści

### Strona

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Wybrane dane finansowe

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2021 r. (badane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Przychody	11 692	15 470	5 947
Zysk brutto ze sprzedaży	5 106	6 523	2 117
Zwiększenie/(zmniejszenie) wartości nieruchomości inwestycyjnych	2 296	1 537	(2 913)
Zysk z działalności operacyjnej	10 848	12 419	6 709
Zysk brutto	10 839	14 150	6 411
Zysk netto za okres	9 925	13 115	6 496
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 882	3 683	1 988
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 893	(5 382)	(7 092)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(2 242)	(4 570)	(1 767)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu	3 020	(5 451)	(7 584)
Aktywa trwałe	191 202	183 105	184 426
Aktywa obrotowe	59 023	59 924	53 046
Aktywa ogółem	250 225	243 029	237 472
Zobowiązania krótkoterminowe	(30 694)	(35 573)	(12 199)
Zobowiązania długoterminowe	(73 568)	(72 800)	(97 101)
Zobowiązania ogółem	(104 262)	(108 373)	(109 300)
Podstawowa wartość aktywów netto (1)	145 963	134 656	128 172
Liczba wyemitowanych akcji	46 852 014	46 852 014	46 852 014
Podstawowy i rozwodniony zysk na akcję (w eurocentach)	21,2	28,0	13,9
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję (EUR)	3,1	2,9	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 okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r.

Niepokojące tempo rozwoju pandemii COVID-19 doprowadziło do niemal całkowitego wstrzymania wszelkiej aktywności gospodarczej ze względu na znaczne ograniczenia w przemieszczaniu się wprowadzane przez kolejne kraje w celu powstrzymania dalszego rozprzestrzeniania się wirusa. W 2021 r. nastąpiło ożywienie gospodarcze, jednak z powodu utrzymujących się uwarunkowań związanych z pandemią trend ten cechowała niestabilność. Ze względu na globalny charakter pandemii COVID-19 spółki z branży nieruchomości również odczuły jej wpływ, którego specyfika w znacznym stopniu była uzależniona od regionu i rodzaju aktywów. Wśród podmiotów gospodarczych dotkniętych skutkami pandemii znalazły się m.in. hotele należące do Grupy, tj. *Hilton* i *Golden Tulip* (sprzedany w kwietniu 2022 r.). W pierwszej połowie 2022 r. nastąpiła poprawa wyników na działalności hotelarskiej Grupy (zob. str. 10 ). Konsekwencje finansowe zaistniałej sytuacji zostały omówione w Raporcie Zarządzającym Nieruchomościami.

W pierwszej połowie 2022 r. Grupa Kapitałowa Atlas Estates Limited nie prowadziła ani nie zamierza prowadzić działalności na terytorium Ukrainy, Białorusi i Rosji. W związku z powyższym inwazją Rosji na Ukrainę, która rozpoczęła się 24 lutego 2022 r., nie ma istotnego bezpośredniego wpływu na założenie kontynuowania działalności przez Grupę ani też nie stanowi przesłanki utraty wartości jej aktywów. Inwazja ta ma natomiast bezpośrednie konsekwencje dla europejskiej gospodarki. Bank Światowy obniżył prognozę wzrostu produktu krajowego brutto (PKB) Polski do 3,9% w 2022 r. Chociaż PKB w Polsce ma nadal rosnać w szybszym tempie, niż wynosi średnia przewidywana dla pozostałych krajów Europy Środkowej, szacunek ten został obniżony o 0,8 p.p. w stosunku do prognozy opublikowanej w styczniu 2022 r.

Poniżej przedstawiamy opis najważniejszych wydarzeń:

- W dniu 11 kwietnia 2022 r. Grupa zawarła transakcję sprzedaży inwestycji w D.N.B. Victoria Tower (właściciel hotelu Golden Tulip) za cenę netto 7,3 mln EUR (po uwzględnieniu zbytych środków pieniężnych). W wyniku transakcji w drugim kwartale 2022 r. Grupa ujęła zysk w wysokości 4,7 mln EUR w pozostałych przychodach operacyjnych;
- W dniu 28 grudnia 2021 r. HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. J. („HGC”), jednostka zależna Spółki prowadząca hotel Hilton w Warszawie, zawarła nową umowę pożyczki z Polskim Funduszem Rozwoju S.A. („PFR”). Podobnie jak w przypadku umowy pożyczki podpisanej w czerwcu 2021 r., również ta pożyczka została udzielona w ramach pomocy polskiego rządu mającej na celu przeciwdziałanie skutkom pandemii COVID-19. Nowa pożyczka na kwotę 5,7 mln PLN (1,2 mln EUR) przeznaczona jest na finansowanie kosztów hotelu Hilton. Termin spłaty ustalono na 31 grudnia 2024 r. Pożyczka została wypłacona 25 lutego 2022 r. Umowa przewiduje możliwość umorzenia przez PFR do 75% jej kwoty. Na mocy podjętej przez pożyczkodawcę decyzji o częściowym umorzeniu pożyczki, o której Grupa została zawiadomiona 24 sierpnia 2022 r., podlegająca spłacie kwota pożyczki została obniżona o 4,3 mln PLN.

## Wykazane wyniki

### Wyniki wykazane za pierwsze półrocze

Na dzień 30 czerwca 2022 r. podstawowa wartość aktywów netto Grupy wynosiła 146 mln EUR.

Na wzrost podstawowej wartości aktywów netto o 11,3 mln EUR (8%) z kwoty 134,7 mln EUR wykazanej na dzień 31 grudnia 2021 r. złożyły się przede wszystkim następujące czynniki:

- zysk netto w wysokości 9,9 mln EUR za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r.
- pozytywna aktualizacja wyceny hotelu Hilton o 3,8 mln EUR na dzień 30 czerwca 2022 r. (po uwzględnieniu podatku), co zostało częściowo skompensowane:
- osłabieniem PLN w stosunku do EUR o 2% w pierwszym półroczu 2022 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 2,5 mln EUR, wykazaną w kapitale rezerwowym z przeliczenia;

Po pierwszym półroczu zakończonym 30 czerwca 2022 r. zysk netto wyniósł 9,9 mln EUR wobec zysku netto w wysokości 6,5 mln EUR odnotowanej w analogicznym okresie poprzedniego roku. Zmiana na tej pozycji wynikała przede wszystkim z:

- wzrostem zysku brutto ze sprzedaży o 3,0 mln EUR w pierwszym półroczu 2022 r., wynikającym ze zniesienia ograniczających działalność gospodarczą obostrzeń w zakresie przemieszczania się i kontaktów społecznych, które zostały wprowadzone na terenie całego kraju w związku z wybuchem

## ATLAS ESTATES LIMITED

pandemii COVID-19 i które wpływały na działalność hotelarską w pierwszej połowie 2021 r. (szczegółowe informacje przedstawiono na str. 12-13).

- osiągnięcia wspomnianego wyżej zysku ze sprzedaży jednostki zależnej w wysokości 4,7 mln EUR, ujętego w drugim kwartale 2022 r., oraz
- zmiana z tytułu wyceny kluczowych nieruchomości inwestycyjnych ze straty na poziomie 2,9 mln EUR w pierwszym półroczu 2021 r. do zysku na poziomie 2,3 mln EUR w analogicznym okresie 2022 r., co zostało częściowo zniwelowane przez:
- spadek zysku z tytułu ugód zawartych pomiędzy Atlas a Atlas Management Group z 10,0 mln EUR w pierwszym półroczu 2021 r. do 2,0 mln EUR w pierwszym półroczu 2022 r.

### Finansowanie, płynność i prognozy

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

Mimo że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy są obarczone pewną dozą niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy, by sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami, aby móc kontynuować działalność operacyjną i zarządzać zaciągniętymi kredytami w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, przy sporządzaniu skróconej skonsolidowanej informacji finansowej za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 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 ponad 90% 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. Ponadto w 2021 r. Grupa zainwestowała część rezerw gotówkowych w fundusze i akcje.

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

### Wartość aktywów netto i skorygowana wartość aktywów netto

Na 30 czerwca 2022 r. wartość aktywów netto na akcję wynosiła 3,1 EUR, tj. zwiększyła się w stosunku do stanu na 31 grudnia 2021 r., kiedy wynosiła 2,9 EUR. Śródroczna skrócona skonsolidowana informacja finansowa została sporządzona zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Unię Europejską. Skorygowana wartość aktywów netto na akcję na 30 czerwca 2022 r. i na 31 grudnia 2021 r. była równa podstawowej wartości aktywów netto na akcję ze względu na brak konieczności dokonywania korekty podstawowej wartości aktywów netto o nieujęte zyski i straty z tytułu wyceny (pomniejszone o podatek odroczone) dotyczące aktywów portfela nieruchomości, które nie są wyceniane według wartości godziwej lub według modelu wartości przeszacowanej.

Wycena całego portfela nieruchomości przeprowadzana jest raz w roku przez rzeczoznawców zewnętrznych i wewnętrznych. Ponadto co pół roku przeprowadzana jest wycena kluczowych aktywów (zob. opis poniżej) przez podmiot zewnętrzny. Wyceny wewnętrzne przeprowadzone przez Zarządzającego Nieruchomościami obejmowały zakończone projekty deweloperskie w Warszawie oraz grunt w okolicy Gdańska (Kokoszki) i były oparte na ostatnio zawieranych transakcjach. Wyniki wewnętrznych wycen (z wyjątkiem wyceny gruntu, który jest klasyfikowany do nieruchomości inwestycyjnych) nie zostały uwzględnione w wartości aktywów netto wykazanej w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, ponieważ wspomniane przedsięwzięcia są klasyfikowane jako zapasy i nie podlegają odpisom z tytułu utraty wartości.

Na 30 czerwca 2022 r.:

- wyceny dwóch nieruchomości Grupy zlokalizowanych w Polsce (*Atlas Tower* i *Galeria Platinum Towers*) zostały sporządzone na zlecenie Grupy przez niezależnych rzeczoznawców z firmy Jones Lang LaSalle;
- wycenę hotelu *Hilton* w Polsce przeprowadzili na zlecenie Grupy niezależni rzeczoznawcy z firmy Emmerson Evaluation. Należy podkreślić, że wycena ta została sporządzona z zastrzeżeniem niepewności:
  - „Ogłoszona 3 marca 2020 r. przez Światową Organizację Zdrowia (WHO) pandemia COVID-19 wpłynęła na globalne rynki finansowe. Wprowadzono obostrzenia w zakresie przemieszczania się, jak i działalności niektórych branż. Sytuacja, w jakiej znalazł się rynek nieruchomości, jest bez precedensu. Sporządzona

## ATLAS ESTATES LIMITED

wycena jest częściowo oparta na danych historycznych i uwzględnia wpływ pandemii na rynek nieruchomości w stopniu, w jakim można go było określić.

- W dniu 24 lutego 2022 r. Federacja Rosyjska dokonała inwazji na sąsiadującą z nią Ukrainę, wywołując pierwszy od dziesięcioleci w tej części Europy konflikt zbrojny. W odpowiedzi Unia Europejska, Stany Zjednoczone, Wielka Brytania, Australia, Japonia i inne państwa obłożyły Rosję jako agresora licznymi sankcjami, mającymi na celu jej osłabienie. Konflikt zbrojny z pewnością wpłynie na otoczenie gospodarcze i ogólną sytuację w regionie, jednakże na dzień sporządzenia niniejszej wyceny nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie tego wpływu na inflację, migracje ludności, ceny nieruchomości, interes najemców czy inwestorów itp.”

### **Ład korporacyjny**

Atlas dokłada starań, aby Grupa stosowała odpowiednie zasady ładu korporacyjnego, a jej struktura organizacyjna była oparta na mocnych podstawach, co w obecnej sytuacji gospodarczej ma szczególne znaczenie z uwagi na istniejący wyraźny związek pomiędzy przestrzeganiem wysokiej jakości standardów ładu korporacyjnego a zdolnością do tworzenia wartości dla akcjonariuszy. Oświadczenie na temat przestrzegania przez Grupę 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, zostały przedstawione w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami.

### **Zmiana składu Rady Dyrektorów**

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 r. skład Rady Dyrektorów nie uległ zmianie.

### **Perspektywy**

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



**Mark Chasey**  
PRZEWODNICZĄCY RADY DYREKTORÓW  
22 września 2022 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Raport Zarządzającego Nieruchomościami

W niniejszym raporcie przedstawiamy wyniki finansowe i operacyjne za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 r. Funkcję Zarządzającego Nieruchomościami Spółka powierzyła firmie Atlas Management Company Limited („AMC”), której rola polega na nadzorowaniu sposobu funkcjonowania aktywów portfelowych Spółki i zarządzaniu portfelem, a także doradzaniu Spółce w zakresie nowych możliwości inwestycyjnych. Według stanu na 30 czerwca 2022 r. Spółka utrzymywała w portfelu trzynaście nieruchomości, w tym osiem nieruchomości inwestycyjnych (z czego cztery generują dochód, a cztery są utrzymywane w celu uzyskania wzrostu wartości), jeden hotel i cztery nieruchomości deweloperskie.

### Rynki i najważniejsze nieruchomości

#### Polska

Polska jest podstawowym rynkiem działalności Grupy – tu zlokalizowane jest ponad 90% 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. Inwazja Rosji na Ukrainę również wpłynęła na europejską gospodarkę. Według ekonomistów stopa inflacji, jak i stopy procentowe w Polsce, mogą wzrosnąć powyżej uprzednio zakładanych poziomów. Według danych opublikowanych przez GUS inflacja w lipcu 2022 r. wyniosła 15,5% rok do roku, a jej wysokość była zgodna z prognozami. Bank Goldman Sachs przewiduje, że stopy procentowe w Polsce wzrosną do 8%, tj. będą wyższe o 150 punktów bazowych od obecnego poziomu, wynoszącego 6,5%.

#### 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. 12-13, a w pierwszym półroczu 2022 r. nastąpiła poprawa w zakresie jego działalności (zob. str. 10).

#### Atlas Tower (dawniej Millennium Plaza), Warszawa

*Atlas Tower* to budynek o powierzchni 39 138 m<sup>2</sup>, obejmującej biura oraz lokale handlowe i usługowe, zlokalizowany w centrum Warszawy. Na dzień 30 czerwca 2022 r. poziom wykorzystania lokali wynosił 86% (31 grudnia 2021 r.: 84%).

#### Galeria Platinum Towers

Powierzchnia komercyjna na poziomie parteru i pierwszego piętra *Platinum Towers*, obejmująca galerię handlową o powierzchni 1904 m<sup>2</sup> oraz 208 miejsc parkingowych. Praktycznie w całości wynajęta najemcom.

#### Rumunia

Na dzień 30 czerwca 2022 r. Grupa posiadała dwa znaczne banki gruntów – *Voluntari* i *Solaris*. Hotel *Golden Tulip* sprzedano w kwietniu 2022 r. (zob. nota 22).

#### Bułgaria

Grupa posiada jedną nieruchomość generującą dochód w Bułgarii – *Atlas House*. Jest to budynek biurowy o powierzchni około 3 500 m<sup>2</sup>, który znajduje się w Sofii i w którym poziom wykorzystania lokali wynosi 64%.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Ogólne informacje finansowe

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

## **Wycena portfela oraz metody wyceny**

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

## **Kredyty i wyceny**

Według stanu na dzień 30 czerwca 2022 r. udział Spółki w zadłużeniu z tytułu kredytów bankowych związanych z portfelem nieruchomości Grupy wynosił 64 mln EUR (31 grudnia 2021 r.: 67 mln EUR; 30 czerwca 2021 r.: 70 mln EUR). Poniższa tabela zawiera zestawienie wartości kredytów oraz wartości nieruchomości dla tych okresów, dla których przeprowadzono wycenę nieruchomości (należy wziąć pod uwagę, że ostatnią wycenę przeprowadzono na dzień 31 grudnia 2021 r.).

	Wartość kredytów	Wartość nieruchomości	Wskaźnik LTV *	Wartość kredytów	Wartość nieruchomości	Wskaźnik LTV *	Wartość kredytów	Wartość nieruchomości	Wskaźnik LTV *
	w mln EUR	30 czerwca 2022 r. w mln EUR	%	w mln EUR	31 grudnia 2021 r. w mln EUR	%	w mln EUR	30 czerwca 2021 r. w mln EUR	%
Nieruchomości inwestycyjne	21	74	28%	22	73	30%	22	71	31%
Hotele	43	82	52%	45	84	54%	48	84	57%
<b>Ogółem</b>	<b>64</b>	<b>156</b>	<b>41%</b>	<b>67</b>	<b>157</b>	<b>43%</b>	<b>70</b>	<b>155</b>	<b>45%</b>

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

Na dzień 30 czerwca 2022 r. wskaźnik LTV dla nieruchomości inwestycyjnych wynosił 28%, co oznacza nieznaczny spadek w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2021 r. i 30 czerwca 2021 r., kiedy to wynosił odpowiednio 30% i 31%. Powodem odnotowanego spadku jest wzrost wyceny *Atlas Tower* i częściowe spłaty kredytów.

Na dzień 30 czerwca 2022 r. wskaźnik LTV dla hoteli wynosił 52%, co oznacza spadek w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2021 r. i 30 czerwca 2021 r., kiedy to wynosił odpowiednio 54% i 57%. Spadek ten nastąpił w wyniku sprzedaży rumuńskiej jednostki zależnej Grupy, będącej właścicielem hotelu *Golden Tulip*, oraz wzrostu wyceny hotelu *Hilton* w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 r.

Wskaźnik LTV dla hoteli spadł z poziomu 57% na 30 czerwca 2021 r. do 54% na 31 grudnia 2021 r. głównie w wyniku częściowych spłat kredytów.

## **Finansowanie dłużne**

Najważniejsze zmiany w zakresie finansowania dłużnego opisano w notach 14 i 20.



# 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.

	Działalność hotelarska w mln EUR	Wynajem nieruchomości w mln EUR	Pozostałe w mln EUR	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 r. w mln EUR	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 r. w mln EUR
Przychody	7,2	4,5	-	11,7	5,9
Koszty operacyjne	(4,6)	(2,0)	-	(6,6)	(3,8)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>2,6</b>	<b>2,5</b>	<b>-</b>	<b>5,1</b>	<b>2,1</b>
Koszty administracyjne	(1,1)	(0,3)	(2,0)	(3,4)	(3,2)
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne</b>	<b>1,5</b>	<b>2,2</b>	<b>(2,0)</b>	<b>1,7</b>	<b>(1,1)</b>
Zysk brutto ze sprzedaży (%)	36%	56%	0%	44%	36%
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne (%)	21%	49%	0%	15%	(19%)

### Przychody i koszty operacyjne

Łączne przychody Grupy wzrosły znacząco, do poziomu 11,7 mln EUR w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 r., w porównaniu z 5,9 mln EUR za ten sam okres 2021 r. Przyczyną wzrostu była poprawa wyników działalności hotelarskiej, na którą w 2021 r. istotny wpływ miała pandemia COVID-19 (zob. str. 12-13). Główne źródła przychodów Grupy to działalność hotelarska oraz wynajmem nieruchomości.

Koszty operacyjne na dzień 30 czerwca 2022 r. wyniosły 6,6 mln EUR wobec 3,8 mln EUR na dzień 30 czerwca 2021 r.

### Działalność hotelarska

	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 r. (w mln EUR)	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 r. (w mln EUR)	Zmiana ogółem 2022/2021 (w mln EUR)	Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2022/2021 w mln EUR
Przychody	7,2	2,1	5,1	(0,1)	5,2
Koszty operacyjne	(4,6)	(2,5)	(2,1)	0,1	(2,2)
(Strata)/zysk brutto ze sprzedaży	2,6	(0,4)	3,0	-	3,0
Koszty administracyjne	(1,1)	(1,2)	0,1	-	0,1
(Strata)/zysk brutto ze sprzedaży pomniejszona(y) o koszty administracyjne	1,5	(1,6)	3,1	-	3,1

W pierwszym półroczu 2022 r. wyniki na działalności hotelarskiej uległy poprawie w porównaniu z analogicznym okresem 2021 r., w którym szczególnie mocno były odczuwalne niekorzystne skutki wybuchu pandemii COVID-19. Jednakże w następstwie sprzedaży hotelu *Golden Tulip* w Bukareszcie w kwietniu 2022 r. wyniki działalności hotelarskiej w drugim kwartale 2022 r. obejmowały wyłącznie działalność hotelu *Hilton* w Warszawie.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Wynajem nieruchomości

	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 r. (w mln EUR)	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 r. (w mln EUR)	Zmiana ogółem 2022/2021 (w mln EUR)	Zysk/ (strata) z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2022/2021 w mln EUR
Przychody	4,5	3,8	0,7	(0,1)	0,8
Koszty operacyjne	(2,0)	(1,3)	(0,7)	-	(0,7)
Zysk brutto ze sprzedaży	2,5	2,5	-	(0,1)	0,1
Koszty administracyjne	(0,3)	(0,1)	(0,2)	-	(0,2)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	2,2	2,4	(0,2)	(0,1)	(0,1)

W pierwszym półroczu 2022 r. zysk brutto ze sprzedaży zrealizowany przez segment wynajmu nieruchomości utrzymywał się na podobnym poziomie jak w okresie pierwszych sześciu miesięcy 2021 r.

## Kursy walut

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

Na skutek zmian wartości walut funkcjonalnych Grupa odnotowała zysk z tytułu różnic kursowych wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków za pierwsze półrocze 2022 r. w kwocie 1,0 mln EUR (I półrocze 2021 r.: zysk w kwocie 0,1 mln EUR). Zysk ten wynikał głównie z niezrealizowanych różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych denominowanych w dolarach amerykańskich. W pierwszym półroczu 2022 r. główną przyczyną zysków z tytułu różnic kursowych było umocnienie się dolara amerykańskiego wobec euro. Zyski zostały częściowo zniwelowane przez straty kursowe spowodowane osłabieniem złotego względem euro. W pierwszym półroczu 2021 r. główną przyczyną zysków z tytułu różnic kursowych było umocnienie się złotego względem euro.

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

	Polski złoty	Węgierski forint	Rumuński lej	Bułgarska lewa
<b>Kurs na koniec okresu</b>				
30 czerwca 2022 r.	4,6806	396,75	4,9454	1,95583
31 grudnia 2021 r.	4,5994	369,00	4,9481	1,95583
Zmiana w %	2%	8%	0%	0%
30 czerwca 2021 r.	4,5208	351,90	4,9267	1,95583
31 grudnia 2020 r.	4,6148	365,13	4,8694	1,95583
Zmiana w %	-2%	-4%	1%	0%
<b>Kurs średni</b>				
I poł. 2022	4,6365	375,07	4,9448	1,95583
Rok 2021	4,5674	358,52	4,9204	1,95583
Zmiana w %	2%	5%	0%	0%
I poł. 2021	4,5408	357,93	4,9236	1,95583

## Wartość aktywów netto

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

- Aktywa generujące dochód, odpłatnie wynajmowane najemcom, w tym grunty, na których planuje się budowę takich obiektów, lub grunty pod zabudowę aktywami generującymi dochód, klasyfikowane są jako nieruchomości inwestycyjne, których zmiany wyceny odnoszone są na rachunek zysków i strat;

## ATLAS ESTATES LIMITED

- Rzeczowe aktywa trwale obsługiwane przez Grupę w celu generowania przychodów, np. hotel Hilton czy nieruchomości gruntowe pod zabudowę aktywami generującymi dochód są ujmowane jako rzeczowe aktywa trwale – zmiany wyceny ujmowane są bezpośrednio w kapitale rezerwowym po odliczeniu odroczonego podatku dochodowego; oraz
- Nieruchomości deweloperskie, w tym grunty, na których powstają – ujmowane są jako zapasy, a wzrost ich wartości nie jest rozpoznawany w sprawozdaniu finansowym, chyba że stanowi odwrócenie wcześniej rozpoznanej spadku wartości poniżej ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Wysokość wynagrodzenia za zarządzanie oraz wynagrodzenia za wyniki dla Zarządzającego Nieruchomościami ustalana jest na podstawie skorygowanej wartości aktywów netto. Za usługi świadczenie w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 r. AMC naliczyła wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 1,4 mln EUR (I półrocze 2021 r.: 1,2 mln EUR) (informacje na ten temat przedstawiono w nocie 4.2).

W dniu 4 marca 2022 r. AEL i AMC zawarły umowę, na podstawie której podstawowe wynagrodzenie za zarządzanie naliczone za 2021 r. w wysokości 2,3 mln EUR zostało obniżone do 345 tys. EUR. W związku z tym w pierwszym kwartale 2022 r. wykazano zysk w wysokości 2,0 mln EUR, opisany w nocie 4.4.

### *Wynagrodzenie za wyniki*

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

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

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

Na początku 2020 r. Rada Dyrektorów Spółki dokonała przeglądu umowy o zarządzanie nieruchomościami („Umowa 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.*

Na 31 grudnia 2020 r. kwota wynagrodzenia za wyniki naliczonego w poprzednich okresach, a niewypłaconego wynosiła 10,8 mln EUR. W dniu 21 kwietnia 2021 r. AEL i AMC uzgodniły obniżenie jego salda o 10,0 mln EUR.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## *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 mogła 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.*

W dniu 4 marca 2022 r. AEL i AMC potwierdziły, że wynagrodzenie za wyniki za 2021 r. nie będzie należne, w związku z czym na dzień 31 grudnia 2021 r. wynagrodzenia za wyniki nie naliczono.

## *Wynagrodzenie za wyniki za 2022 r.*

Rada Dyrektorów nie uzgodniła do tej pory mechanizmu, który obowiązywałby w 2022 r. i latach następnych.

## **Bieżąca działalność**

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 r. Spółka kontynuowała działania zmierzające do zidentyfikowania sposobów generowania wartości dodanej poprzez aktywne zarządzanie portfelem aktywów generujących dochód.

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

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

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

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

## *Globalna sytuacja gospodarcza*

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

Przychody Grupy pochodzą głównie z działalności prowadzonej na rynku polskim. Udział rynków rumuńskiego i bułgarskiego w przychodach Grupy kształtował się na znacznie niższym poziomie. Wyniki finansowe Grupy są zatem uzależnione od takich czynników, jak stabilność systemów politycznych w danej chwili oraz dane makroekonomiczne odzwierciedlające kondycję przede wszystkim polskiej gospodarki, a także gospodarek Rumunii i Bułgarii, obejmujące w szczególności wzrost PKB, poziom nakładów inwestycyjnych, dochody gospodarstw domowych, stopy procentowe, kursy walutowe i stopę inflacji. Ewentualne pogorszenie sytuacji makroekonomicznej w tych krajach (np. na skutek rosyjskiej inwazji na Ukrainie) może stanowić zagrożenie dla działalności Grupy, a tym samym wpływać negatywnie na jej wyniki finansowe i perspektywy dalszego rozwoju. Jak opisano na stronie 4, Rada Dyrektorów stwierdza, że rosyjska inwazja na Ukrainę nie ma istotnego bezpośredniego wpływu na działalność Grupy.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Wpływ epidemii COVID-19 na działalność Grupy

Do tej pory odnotowano wpływ epidemii na następujące obszary działalności:

### 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. Ograniczenie to następnie zaostrzono do 30% dostępnych pokoi, przy czym nie miało ono zastosowania do osób w pełni zaszczepionych.
- Od 1 marca 2022 r. hoteli nie obowiązują już żadne ograniczenia w zakresie przyjmowania gości.
- Poziom obłożenia w 2021 r. był o 64% wyższy niż w 2020 r.
- W pierwszym półroczu 2022 r. poziom obłożenia hotelu był znacznie wyższy niż w analogicznym okresie 2021 r.

### Hotel Golden Tulip:

- Hotel został czasowo zamknięty na okres kwietnia i maja 2020 r.
- Poziom obłożenia w 2021 r. był o 95% wyższy niż w 2020 r.
- W pierwszym kwartale 2022 r. poziom obłożenia hotelu był znacznie wyższy niż w analogicznym okresie 2021 r.
- Hotel sprzedano w kwietniu 2022 r. (zob. nota 22).

W 2021 r. przychody z działalności hotelarskiej wyniosły 7,4 mln EUR, w porównaniu z 6,6 mln EUR w 2020 r.

W pierwszym półroczu 2022 r. przychody z działalności hotelarskiej wyniosły 7,2 mln EUR, w porównaniu z 2,1 mln EUR w analogicznym okresie 2021 r.

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 626 tys. EUR na pokrycie kosztów wynagrodzeń.

D.N.B. - Victoria Towers SRL, jednostka zależna Grupy prowadząca działalność hotelarską, korzystała z rządowych dotacji pieniężnych w kwocie 139 tys. EUR do czasu jej sprzedaży w kwietniu 2022 r. W związku z ujętą pomocą rządową nie istnieją żadne warunki, które nie zostałyby spełnione.

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 o 5,1 mln PLN (1,1 mln EUR).

W dniu 28 grudnia 2021 r. HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. J. („HGC”), jednostka zależna Spółki prowadząca hotel Hilton w Warszawie, zawarła nową umowę pożyczki z Polskim Funduszem Rozwoju S.A. („PFR”). Podobnie jak w przypadku umowy pożyczki podpisanej w czerwcu 2021 r., również ta pożyczka została udzielona w ramach pomocy polskiego rządu mającej na celu przeciwdziałanie skutkom pandemii COVID-19. Nowa pożyczka na kwotę 5,7 mln PLN (1,2 mln EUR) przeznaczona jest na finansowanie kosztów hotelu Hilton. Termin spłaty ustalono na 31 grudnia 2024 r. Pożyczka została udostępniona 25 lutego 2022 r. Zgodnie z umową PFR może podjąć decyzję o umorzeniu maksymalnie 75% kwoty pożyczki. Na mocy podjętej przez pożyczkodawcę decyzji o częściowym umorzeniu pożyczki, o której Grupa została zawiadomiona 24 sierpnia 2022 r., podlegająca spłacie kwota pożyczki została obniżona o 4,3 mln PLN.

Grupa pozostawała również w kontakcie z bankami finansującymi jej inwestycje. Na dzień 31 grudnia 2021 r. i 30 czerwca 2022 r. nie występowały żadne naruszenia kowenantów wynikających z zwartych przez Grupę umów kredytowych.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## *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 bazowych aktywów i pasywów.

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

## **Wnioski**

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

*Ziv Ziviel*

## **Ziv Ziviel**

### **Dyrektor Generalny**

Atlas Management Company Limited

22 września 2022 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Najważniejsze informacje dotyczące portfela nieruchomości

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
<b>Polska</b>		
Hotel Hilton	Pierwszy w Polsce hotel sieci Hilton – 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 <sup>2</sup> oraz 208 miejsc parkingowych, praktycznie w całości wynajęta najemcom.	100%
Atlas Tower	39 138 m <sup>2</sup> powierzchni biurowej i handlowej w biznesowym centrum Warszawy.	100%
<b>Rumunia</b>		
Voluntari	Nieruchomość gruntowa o powierzchni 86 861 m <sup>2</sup> , obejmująca trzy przylegające do siebie działki. Warunki zabudowy nie zostały jeszcze określone. Lokalizacja: północno-wschodnie obrzeże miasta, znane jako Pipera.	100%
Inwestycja Solaris	Działka o powierzchni 32 000 m <sup>2</sup> , 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 (sprzedany w kwietniu 2022 r.; zob. nota 22).	100%
<b>Bułgaria</b>		
Atlas House	Budynek biurowy zlokalizowany w centrum Sofii, 3 472 m <sup>2</sup> powierzchni pod wynajem.	100%

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Raport niezależnego Biegłego Rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego Atlas Estates Limited za sześć miesięcy kończące się 30 czerwca 2022 roku

### Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Atlas Estates Limited („Grupa”), której jednostką dominującą jest Atlas Estates Limited („Spółka”, „jednostka dominująca”) na które składa się sporządzone na dzień 30 czerwca 2022 roku skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej, skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku, skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku, skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku. Kierownik jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i przedstawienie śródrocznego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa ogłoszonego w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej. My jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat śródrocznego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

### Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów.

Przegląd sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, przeprowadzaniu procedur analitycznych i innych procedur przeglądu.

Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania. Na skutek tego przegląd nie wystarcza do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania na temat załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### Akapit objaśniający – Wycena nieruchomości inwestycyjnej – Hilton Hotel

Zwracamy uwagę na notę 10, w której wyjaśniono, że w wyniku wpływu na rynek epidemii nowego koronawirusa (COVID-19) rzeczoznawca majątkowy Spółki poinformował, że wycenę dla Hotelu Hilton należy traktować z wyższym stopniem ostrożności niż normalnie. Nasz wniosek nie zawiera modyfikacji w tym zakresie.

### Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przeglądu stwierdzamy, że nie zwróciło naszej uwagi nic, co kazałoby nam sądzić, że załączone śródroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe nie zostały sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa ogłoszonego w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej oraz zasad Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.



Stewart Dunne  
W imieniu BDO, podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych  
Dublin, Irlandia  
22 września 2022 r.

BDO jest spółką osobową i kancelarią biegłych rewidentów zarejestrowaną w Irlandii (nr AI223876).



# ATLAS ESTATES LIMITED

## Oświadczenia Rady Dyrektorów

### Oświadczenie o przyjętych zasadach rachunkowości

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

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

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

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



**Mark Chasey**

Przewodniczący Rady Dyrektorów



**Guy Indig**

Członek Rady Dyrektorów

22 września 2022 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

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

Za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 r.

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Nota
Przychody	11 692	5 947	3
Koszty operacyjne	(6 586)	(3 830)	4.1
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>5 106</b>	<b>2 117</b>	
Koszty administracyjne	(3 393)	(3 182)	4.2
Pozostałe przychody operacyjne	6 903	10 752	4.3
Pozostałe koszty operacyjne	(64)	(65)	
Zwiększenie/(zmniejszenie) wartości nieruchomości inwestycyjnych	2 296	(2 913)	5
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>10 848</b>	<b>6 709</b>	
Przychody finansowe	2 152	1 208	4.4
Koszty finansowe	(3 164)	(1 639)	4.4
Pozostałe zyski – różnice kursowe	1 023	121	4.4
Udział w stratach/(zyskach) wspólnych przedsiębiorstw wycenianych metodą praw własności	(20)	12	
<b>Zysk brutto</b>	<b>10 839</b>	<b>6 411</b>	
Podatek dochodowy	(914)	85	6
<b>Zysk za okres</b>	<b>9 925</b>	<b>6 496</b>	
<b>Przypisany:</b>			
Akcjonariuszom jednostki dominującej	9 925	6 496	
	<b>9 925</b>	<b>6 496</b>	
Podstawowy zysk na akcję zwykłą o wartości 0,01 EUR (w eurocentach)	21,2	13,9	8
Rozwodniony zysk na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	21,2	13,9	8

Wszystkie kwoty dotyczą działalności kontynuowanej.

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 r.

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
<b>ZYSK ZA OKRES</b>	<b>9 925</b>	<b>6 496</b>
<b>Inne całkowite dochody:</b>		
<i>Pozycje, które nie będą przeklasyfikowane do wyniku finansowego</i>		
Aktualizacja wartości budynków	4 747	(690)
Odroczony podatek dochodowy z tytułu aktualizacji wyceny	(902)	131
Ogółem	<b>3 845</b>	<b>(559)</b>
<i>Pozycje, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku finansowego</i>		
Korekty z tytułu różnic kursowych	(2 568)	2 817
Podatek odroczony z tytułu różnic kursowych	105	(125)
Ogółem	<b>(2 463)</b>	<b>2 692</b>
<b>Inne całkowite dochody za okres (po opodatkowaniu)</b>	<b>1 382</b>	<b>2 133</b>
<b>CAŁKOWITE DOCHODY OGÓŁEM ZA OKRES</b>	<b>11 307</b>	<b>8 629</b>
<b>Całkowite dochody ogółem przypisane:</b>		
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	11 307	8 629
	<b>11 307</b>	<b>8 629</b>

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Na dzień 30 czerwca 2022 r.

	30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2021 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Nota
<b>AKTYWA</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>				
Wartości niematerialne	7	7	11	
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wykazywane metodą praw własności	255	250	251	9
Rzeczowe aktywa trwałe	89 250	86 966	91 799	10
Nieruchomości inwestycyjne	91 427	87 838	83 998	11
Pozostałe należności	1 739	-	-	12
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 524	8 044	8 367	
	<b>191 202</b>	<b>183 105</b>	<b>184 426</b>	
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy	2 047	2 077	2 124	
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 872	1 959	2 343	
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	4 936	6 714	6 638	13
Pochodne instrumenty finansowe	2 074	-	-	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	47 094	43 832	41 941	14
	59 023	54 582	53 046	
Aktywa w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	5 342	-	15
	<b>59 023</b>	<b>59 924</b>	<b>53 046</b>	
<b>AKTYWA OGÓŁEM</b>	<b>250 225</b>	<b>243 029</b>	<b>237 472</b>	
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Pozostałe zobowiązania	(17 504)	(17 916)	(17 707)	16
Kredyty bankowe	(40 836)	(41 536)	(66 603)	17
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(15 228)	(13 348)	(12 791)	
	<b>(73 568)</b>	<b>(72 800)</b>	<b>(97 101)</b>	
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(7 393)	(9 335)	(6 961)	16
Kredyty bankowe	(23 276)	(23 530)	(3 487)	17
Pochodne instrumenty finansowe	(25)	(65)	(1 751)	
	(30 694)	(32 930)	(12 199)	
Zobowiązania w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	(2 643)	-	15
	<b>(30 694)</b>	<b>(35 573)</b>	<b>(12 199)</b>	
<b>ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM</b>	<b>(104 262)</b>	<b>(108 373)</b>	<b>(109 300)</b>	
<b>AKTYWA NETTO</b>	<b>145 963</b>	<b>134 656</b>	<b>128 172</b>	

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Na dzień 30 czerwca 2022 r.

	30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2021 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	6 268
Kapitał z aktualizacji wyceny	39 080	35 235	33 016
Inny kapitał rezerwowy – do podziału	194 817	194 817	194 817
Kapitał rezerwowy z przeliczenia	(21 673)	(19 210)	(16 856)
Niepokryta strata	(72 529)	(82 454)	(89 073)
<b>Wyemitowany kapitał zakładowy i kapitał rezerwowy przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej – kapitał własny ogółem</b>	<b>145 963</b>	<b>134 656</b>	<b>128 172</b>
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję	3,1 EUR	2,9 EUR	2,7 EUR

Noty zamieszczone na str. 25–52 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej. Skrócona skonsolidowana informacja finansowa zamieszczona na str. 18–52 została zatwierdzona przez Radę Dyrektorów 22 września 2022 r. i podpisana w jej imieniu przez:



**Mark Chasey**  
Przewodniczący Rady Dyrektorów



**Guy Indig**  
Członek Rady Dyrektorów

22 września 2022 r.

## ATLAS ESTATES LIMITED

### ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

#### SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 r.

	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Kapitał z aktualizacji wyceny w tys. EUR	Inny kapitał rezerwowy – do podziału w tys. EUR	Kapitał rezerwowy z przeliczenia w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Kapitał własny ogółem w tys. EUR
<b>Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r.</b>						
<i>(dane niebadane)</i>						
Na dzień 1 stycznia 2022 r.	6 268	35 235	194 817	(19 210)	(82 454)	134 656
Zysk za okres	-	-	-	-	9 925	9 925
Inne całkowite dochody/ (strata) za okres	-	3 845	-	(2 463)	-	1 382
<b>Na dzień 30 czerwca 2022 r.</b>	<b>6 268</b>	<b>39 080</b>	<b>194 817</b>	<b>(21 673)</b>	<b>(72 529)</b>	<b>145 963</b>
<b>Rok zakończony 31 grudnia 2021 r. (badane)</b>						
Na dzień 1 stycznia 2021 r.	6 268	33 575	194 817	(19 548)	(95 569)	119 543
Zysk za okres	-	-	-	-	13 115	13 115
Inne całkowite dochody za okres	-	1 660	-	338	-	1 998
<b>Na dzień 31 grudnia 2021 r.</b>	<b>6 268</b>	<b>35 235</b>	<b>194 817</b>	<b>(19 210)</b>	<b>(82 454)</b>	<b>134 656</b>
<b>Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 r.</b>						
<i>(dane niebadane)</i>						
Na dzień 1 stycznia 2021 r.	6 268	33 575	194 817	(19 548)	(95 569)	119 543
Zysk za okres	-	-	-	-	6 496	6 496
Inne całkowite dochody/ (strata) za okres	-	(559)	-	2 692	-	2 133
<b>Na dzień 30 czerwca 2021 r.</b>	<b>6 268</b>	<b>33 016</b>	<b>194 817</b>	<b>(16 856)</b>	<b>(89 073)</b>	<b>128 172</b>

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 r.

	Nota	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
<b>Zysk za okres</b>		<b>9 925</b>	<b>6 496</b>
<b>Korekty:</b>			
Różnice kursowe		(372)	(771)
Koszty finansowe		3 041	1 503
Przychody finansowe		(2 138)	(1 201)
Podatek dochodowy		914	(85)
Udział w stratach/ (zyskach) wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności		20	(12)
Zysk na sprzedaży jednostki zależnej	4.3	(4 672)	
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	3	1 019	1 174
Amortyzacja wartości niematerialnych	3	1	2
(Zwiększenie)/zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	5	(2 296)	2 913
Odwrocenie odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych		-	(134)
Spisanie zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	4.3	(2 045)	(10 000)
		<b>3 397</b>	<b>(115)</b>
<b>Zmiana stanu kapitału obrotowego</b>			
Zmniejszenie/(zwiększenie) stanu zapasów		25	(38)
Zwiększenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(1 001)	(79)
Zwiększenie stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		1 044	171
Różnice kursowe z przeliczenia kapitału obrotowego		(435)	1 974
		<b>(367)</b>	<b>2 028</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		<b>3 030</b>	<b>1 913</b>
(Podatek zapłacony)/ zwrot podatku		(148)	75
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>2 882</b>	<b>1 988</b>
<b>Działalność inwestycyjna</b>			
Depozyty wpłacone w celu zabezpieczenia przyszłych transakcji nabycia nieruchomości	12	(1 739)	(221)
Wydatki na nabycie jednostki zależnej, pomniejszone o przejęte środki pieniężne	22	(438)	-
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	11	(2 217)	(230)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	9	(43)	(19)
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności		-	(251)
Nabycie aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy		(121)	(6 555)
Zbycie aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy		355	184
Zapłata pieniężna otrzymana za sprzedaną jednostkę zależną, pomniejszona o zbyte środki pieniężne	22	6 096	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>1 893</b>	<b>(7 092)</b>
<b>Działalność finansowa</b>			
Odsetki zapłacone	18a	(1 317)	(1 227)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	18a	(384)	(721)
Spłata kredytów i pożyczek	18a	(1 773)	(1 352)
Wpływy z tytułu kredytów i pożyczek	18a	1 232	1 533
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(2 242)</b>	<b>(1 767)</b>

## ATLAS ESTATES LIMITED

	Nota	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
<b>Zwiększenie/ (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu</b>		<b>2 533</b>	<b>(6 871)</b>
Wpływ różnic kursowych		487	(713)
<b>Zwiększenie/ (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu</b>		<b>3 020</b>	<b>(7 584)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>		<b>44 074</b>	<b>49 525</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>14</b>	<b>47 094</b>	<b>41 941</b>

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



# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r.

### 1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejszą śródroczną skróconą informację finansową za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r. sporządzono zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” („MSR 34”). Informację finansową sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności oraz zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z uwzględnieniem przeszacowania (metodą zamortyzowanego kosztu) wartości gruntów, budynków i nieruchomości inwestycyjnych, oraz aktywów i zobowiązań finansowych. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych ani skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym nie były badane. Niniejszą niebadaną śródroczną skróconą skonsolidowaną informację finansową należy analizować łącznie ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wraz z notami objaśniającymi za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. Wyniki finansowe za pierwsze sześć miesięcy mogą nie być reprezentatywne dla wyników za pełny rok obrotowy.

Zdaniem Rady Dyrektorów perspektywy dalszej działalności Grupy stawiają przed nią nadal wyzwania związane z rynkami, na których działa, wpływem wahań kursów wymiany walut funkcjonalnych Grupy oraz dostępnością finansowania bankowego. Jak opisano na stronie 4, Rada Dyrektorów stwierdza, że jakiegokolwiek precyzyjne określenie skutków rosyjskiej inwazji na Ukrainę dla Grupy nie jest w tej chwili możliwe.

Na dzień 30 czerwca 2022 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 156 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 64 mln EUR. Biorąc pod uwagę opóźnienie, z jakim następuje realizacja wartości tych aktywów i ich wymiana na gotówkę, taka wysokość wskaźnika zadłużenia do wartości rynkowej nieruchomości Grupy jednoznacznie potwierdza zdolność Grupy do generowania wystarczających środków pieniężnych niezbędnych do spłaty zobowiązań finansowych w terminach ich wymagalności. Wszystkie aktywa gruntowe i budowlane, które wraz ze związanym z nimi zadłużeniem stanowią odrębne aktywa i zobowiązania utrzymywane za pośrednictwem specjalnie powołanych do tego celu spółek, mogą być przejęte przez bank w wypadku naruszenia warunków umowy kredytowej, ale nie będą powodowały powstania dodatkowych zobowiązań finansowych obciążających Spółkę lub Grupę. Istnieją także aktywa wolne od obciążeń, które mogą być potencjalnie wykorzystane do pozyskania dodatkowego finansowania.

Oceniając, czy przy sporządzaniu śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r. można przyjąć założenie kontynuacji działalności, Rada Dyrektorów zwróciła uwagę na następujące kwestie:

- Grupa posiada aktywa obrotowe netto w wysokości 28,3 mln EUR;
- w dniu 24 sierpnia 2022 r. Grupa podpisała porozumienie w sprawie wydłużenia terminu spłaty kredytu w wysokości 18,5 mln EUR, którego termin wymagalności przypadał we wrześniu 2022 r. (zob. nota 20);
- prowadzone są negocjacje z bankiem finansującym Galerię Platinum Towers, przy czym pozostaje wystarczająco dużo czasu na wypracowanie i podpisanie porozumienia w sprawie wydłużenia terminu spłaty kredytu w kwocie 2,9 mln EUR, wymagalnego w grudniu 2022 r.

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

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

Mimo że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy są obarczone pewną dozą niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy, by sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami, aby móc kontynuować działalność operacyjną w dającej się przewidzieć przyszłości, w tym przez okres co najmniej 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego śródrocznego sprawozdania finansowego. W związku z powyższym, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

### 2. Opis stosowanych zasad rachunkowości

Zastosowane zasady rachunkowości oraz metody wycień są spójne z przyjętymi do sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2021 r., opisanymi w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2021 r., oraz tymi, które mają być zastosowane w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r.

### 3. Informacje dotyczące segmentów

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

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r. (dane niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Przychody	4 480	19	7 183	10	11 692
Koszty operacyjne	(1 963)	(28)	(4 595)	-	(6 586)
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>2 517</b>	<b>(9)</b>	<b>2 588</b>	<b>10</b>	<b>5 106</b>
Koszty administracyjne	(290)	(14)	(1 137)	(1 952)	(3 393)
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne</b>	<b>2 227</b>	<b>(23)</b>	<b>1 451</b>	<b>(1 942)</b>	<b>1 713</b>
Pozostałe przychody operacyjne	19	4	4 831	2 049	6 903
Pozostałe koszty operacyjne	-	(38)	(7)	(19)	(64)
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	2 296	-	-	-	2 296
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>4 542</b>	<b>(57)</b>	<b>(835)</b>	<b>7 198</b>	<b>10 848</b>
Przychody finansowe	101	11	2 029	11	2 152
Koszty finansowe	(508)	(6)	(1 113)	(1 537)	(3 164)
Koszty finansowe - pozostałe (straty)/zyski - różnice kursowe	(338)	100	(29)	1 290	1 023
Udział w stratach wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności	-	(20)	-	-	(20)
<b>Wynik brutto segmentu</b>	<b>3 797</b>	<b>28</b>	<b>52</b>	<b>6 962</b>	<b>10 839</b>
Podatek dochodowy	(665)	184	(427)	(6)	(914)
<b>Zysk za okres wykazany w rachunku zysków i strat jako przypadający na udziały niekontrolujące</b>					<b>9 925</b>

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r. (dane niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Aktywa segmentu sprawozdawczego</b>	102 556	3 691	105 260	-	211 507
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	38 718	38 718
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>102 556</b>	<b>3 691</b>	<b>105 260</b>	<b>38 718</b>	<b>250 225</b>
<b>Zobowiązania segmentu sprawozdawczego</b>	(33 179)	(609)	(61 379)	-	(95 167)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(9 095)	(9 095)
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>(33 179)</b>	<b>(609)</b>	<b>(61 379)</b>	<b>(9 095)</b>	<b>(104 262)</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r.

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r. (dane niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Inne pozycje dotyczące segmentu</b>					
Nakłady inwestycyjne	4 404	-	40	3	4 447
Amortyzacja środków trwałych	-	-	1 007	12	1 019
Amortyzacja wartości niematerialnych	-	-	1	-	1

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 r. (dane niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Przychody	3 829	19	2 095	4	5 947
Koszty operacyjne	(1 324)	(33)	(2 469)	(4)	(3 830)
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>2 505</b>	<b>(14)</b>	<b>(374)</b>	<b>-</b>	<b>2 117</b>
Koszty administracyjne	(112)	(15)	(1 229)	(1 826)	(3 182)
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne</b>	<b>2 393</b>	<b>(29)</b>	<b>(1 603)</b>	<b>(1 826)</b>	<b>(1 065)</b>
Pozostałe przychody operacyjne	178	51	523	10 000	10 752
Pozostałe koszty operacyjne	(1)	(50)	(9)	(5)	(65)
Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(2 913)	-	-	-	(2 913)
<b>(Strata)/zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>(343)</b>	<b>(28)</b>	<b>(1 089)</b>	<b>8 169</b>	<b>6 709</b>
Przychody finansowe	110	-	828	270	1 208
Koszty finansowe	(525)	(11)	(990)	(113)	(1 639)
Koszty finansowe - pozostałe (straty)/zyski - różnice kursowe	346	(101)	(7)	(117)	121
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności	-	12	-	-	12
<b>Wynik brutto segmentu</b>	<b>(412)</b>	<b>(128)</b>	<b>(1 258)</b>	<b>8 209</b>	<b>6 411</b>
Podatek dochodowy	100	96	(112)	1	85
<b>Zysk za okres wykazany w rachunku zysków i strat jako przypadający na udziały niekontrolujące</b>					<b>6 496</b>

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 r. (dane niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Aktywa segmentu sprawozdawczego</b>	95 941	3 561	103 439	-	202 941
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	34 531	34 531
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>95 941</b>	<b>3 561</b>	<b>103 439</b>	<b>34 531</b>	<b>237 472</b>
<b>Zobowiązania segmentu sprawozdawczego</b>	(34 246)	(640)	(64 874)	-	(99 760)
Zobowiązania nieprzypisane				(9 540)	(9 540)
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>(34 246)</b>	<b>(640)</b>	<b>(64 874)</b>	<b>(9 540)</b>	<b>(109 300)</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r.

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 r. (dane niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Inne pozycje dotyczące segmentu</b>					
Nakłady inwestycyjne	230	-	12	7	249
Amortyzacja środków trwałych	-	-	1 165	9	1 174
Amortyzacja wartości niematerialnych	-	-	2	-	2
Rozwiązanie odpisów z tytułu utraty wartości	-	-	(134)	-	(134)

Pomiędzy segmentami miały miejsce transakcje sprzedaży uznane za nieistotne.

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

Aktywa nieprzypisane to salda środków pieniężnych, należności oraz inne aktywa pozostające w posiadaniu Spółki i wybranych spółek będących jednostkami dominującymi zależnych grup kapitałowych (*sub-holding companies*). Zobowiązania nieprzypisane obejmują bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w Spółce i wybranych spółkach będących jednostkami dominującymi zależnych grup kapitałowych (*sub-holding companies*) na dzień bilansowy.

Koszty nieprzypisane obejmują wydatki korporacyjne.

### 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:

1. Polska
2. Rumunia oraz
3. Bułgaria.

Przychody	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2021 r. (badane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Polska	11 274	14 527	5 572
Bułgaria	209	373	184
Rumunia	209	570	191
<b>Ogółem</b>	<b>11 692</b>	<b>15 470</b>	<b>5 947</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r.

### 4. Analiza kosztów

#### 4.1. Koszty operacyjne

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(3 857)	(2 192)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(488)	(122)
Koszty osobowe	(1 755)	(1 193)
Koszty sprzedaży i reklamy bezpośredniej	(346)	(84)
Amortyzacja	(140)	(239)
<b>Koszty operacyjne</b>	<b>(6 586)</b>	<b>(3 830)</b>

#### 4.2. Koszty administracyjne

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług podatkowych	(78)	(145)
Koszty wynagrodzeń za wyniki i za zarządzanie	(1 415)	(1 195)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(277)	(238)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(222)	(217)
Koszty osobowe	(426)	(450)
Amortyzacja	(880)	(937)
Inne koszty administracyjne	(95)	-
<b>Koszty administracyjne</b>	<b>(3 393)</b>	<b>(3 182)</b>

#### 4.3. Pozostałe przychody operacyjne

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Zysk z tytułu ugody pomiędzy AEL a AMC	2 045	10 000
Odwrocenie odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych	-	134
Dotacje rządowe	139	381
Zysk na sprzedaży jednostki zależnej (nota 22.2)	4 672	-
Pozostałe	47	237
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>6 903</b>	<b>10 752</b>

W dniu 4 kwietnia 2022 r. AEL i AMC uzgodniły obniżenie salda należnego i niezapłaconego wynagrodzenia za zarządzanie za 2021 r. o 2,0 mln EUR (więcej informacji na ten temat znajduje się na str. 11).

W 2022 r. D.N.B. - Victoria Towers SRL, jednostka zależna Grupy prowadząca działalność hotelarską, korzystała z rządowych dotacji pieniężnych w kwocie 139 tys. EUR. Jednostkę tę sprzedano w kwietniu 2022 r. (zob. nota 22).

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r.

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

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Zysk na instrumentach pochodnych na stopę procentową	2 133	934
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	-	8
Zwiększenie wartości godziwej aktywów finansowych	-	259
Pozostałe	19	7
<b>Przychody finansowe</b>	<b>2 152</b>	<b>1 208</b>
Odsetki od kredytów bankowych	(1 317)	(1 227)
Zmniejszenie wartości godziwej aktywów finansowych	(1 359)	-
Strata ze zbycia aktywów finansowych	(86)	-
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(182)	(186)
Pozostałe koszty o podobnym charakterze	(220)	(226)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(3 164)</b>	<b>(1 639)</b>
<b>Koszty finansowe bez uwzględnienia różnic kursowych – netto</b>	<b>(1 012)</b>	<b>(431)</b>
<b>Pozostałe zyski – różnice kursowe</b>	<b>1 023</b>	<b>121</b>
<b>Przychody/(koszty) finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto</b>	<b>11</b>	<b>(310)</b>

### 5. Zyski i straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Zwiększenie/(zmniejszenie) wartości godziwej	2 296	(2 913)
<b>Na koniec okresu</b>	<b>2 296</b>	<b>(2 913)</b>

### 6. Podatek dochodowy

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
<b>Działalność kontynuowana</b>		
Podatek bieżący	(214)	(5)
Odroczony podatek dochodowy	(700)	90
<b>Podatek dochodowy za okres</b>	<b>(914)</b>	<b>85</b>

### 7. Dywidendy

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 r. nie wypłacono ani nie zadeklarowano wypłaty dywidendy (2021 r.: 0 EUR).

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r.

### 8. Zysk na akcję („EPS”)

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

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

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r.	Zysk w tys. EUR	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
<b>Działalność kontynuowana</b>			
<b>Podstawowy zysk na akcję</b> Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	9 925	46 852 014	21,2
<b>Rozwodniony zysk na akcję</b> Zysk skorygowany	9 925	46 852 014	21,2

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 r.	Zysk w tys. EUR	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
<b>Działalność kontynuowana</b>			
<b>Podstawowy zysk na akcję</b> Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	6 496	46 852 014	13,9
<b>Rozwodniony zysk na akcję</b> Zysk skorygowany	6 496	46 852 014	13,9

### 9. Wspólne przedsięwzięcia

Zgodnie z treścią noty 22, Grupa posiada 50-procentowy udział w jednostkach współzależnych Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o. i Atlas MG Sp. z o.o. (na podstawie udziału procentowego w kapitale zakładowym i liczbie głosów), które są wyceniane metodą praw własności w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W dniu 10 lutego 2021 r. Grupa utworzyła spółkę joint venture (Atlas MG Sp. z o.o.) z PL Properties Sp. z o.o. (Grupa Magnus). Na dzień 30 czerwca 2022 r. Grupa udzieliła Atlas MG Sp. z o.o. pożyczki w kwocie 255 tys. EUR. Nową spółką joint venture zawarła przedwstępną umowę nabycia działki w Warszawie, na której przewiduje się budowę inwestycji mieszkaniowej. Zawarcie umowy przyrzeczonej uzależnione jest od spełnienia kilku warunków. Jednym z nich jest uzyskanie pozwolenia na budowę do sierpnia 2024 r. Obecnie działalność spółki zależnej skupia się na przygotowaniu projektu architektoniczno-budowlanego, który stanowi kluczowy element wniosku o pozwolenie na budowę.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r.

### 10. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki w tys. EUR	Urządzenia techniczne i maszyny w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub wyceny</b>			
Na dzień 1 stycznia 2021 r.	97 612	10 027	107 639
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	33	10	43
Korekty z tytułu różnic kursowych	255	28	283
Aktualizacja wyceny	366	-	366
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 15)	(6 765)	-	(6 765)
<b>Na dzień 31 grudnia 2021 r.</b>	<b>91 501</b>	<b>10 065</b>	<b>101 566</b>
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	40	3	43
Aktualizacja wyceny	4 747	-	4 747
Korekty z tytułu różnic kursowych	(1 920)	(182)	(2 102)
<b>Na dzień 30 czerwca 2022 r.</b>	<b>94 368</b>	<b>9 886</b>	<b>104 254</b>
<b>Umorzenie</b>			
Na dzień 1 stycznia 2021 r.	(6 667)	(9 199)	(15 866)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 817)	(394)	(2 211)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	1 817	-	1 817
Korekty z tytułu różnic kursowych	(36)	(22)	(58)
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 15)	1 718	-	1 718
<b>Na dzień 31 grudnia 2021 r.</b>	<b>(4 985)</b>	<b>(9 615)</b>	<b>(14 600)</b>
Odpisy amortyzacyjne za rok	(843)	(144)	(987)
Korekty z tytułu różnic kursowych	428	155	583
<b>Na dzień 30 czerwca 2022 r.</b>	<b>(5 400)</b>	<b>(9 604)</b>	<b>(15 004)</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30 czerwca 2022 r.</b>	<b>88 968</b>	<b>282</b>	<b>89 250</b>
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2021 r.	86 516	450	86 966

	Budynki w tys. EUR	Urządzenia techniczne i maszyny w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub wyceny</b>			
Na dzień 1 stycznia 2021 r.	97 612	10 027	107 639
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	12	7	19
Aktualizacja wyceny	(556)	-	(556)
Korekty z tytułu różnic kursowych	2 171	188	2 359
<b>Na dzień 30 czerwca 2021 r.</b>	<b>99 239</b>	<b>10 222</b>	<b>109 461</b>
<b>Umorzenie</b>			
Na dzień 1 stycznia 2021 r.	(6 667)	(9 199)	(15 866)
Odpisy amortyzacyjne za okres	(935)	(239)	(1 174)
Korekty z tytułu różnic kursowych	(449)	(173)	(622)
<b>Na dzień 30 czerwca 2021 r.</b>	<b>(8 051)</b>	<b>(9 611)</b>	<b>(17 662)</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30 czerwca 2021 r.</b>	<b>91 188</b>	<b>611</b>	<b>91 799</b>

Większość salda rzeczowych aktywów trwałych na 31 grudnia 2020 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 (zob. nota 15). Większość salda rzeczowych aktywów trwałych na 31 grudnia 2021 r. i 30 czerwca 2022 r. stanowił hotel Hilton w Warszawie.



# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r.

Został on wyceniony według stanu na 30 czerwca 2022 r. przez zewnętrznych rzeczoznawców z firmy Emmerson Evaluation Sp. z o.o. Wycenę przeprowadzono według wartości rynkowej nieruchomości, zgodnie ze standardami wyceny Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców Majątkowych w Wielkiej Brytanii RICS Valuation Global Standards. Jak wskazano w „Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów”, wycenę hotelu Hilton sporządzono z zastrzeżeniem niepewności:

- „Ogłoszona 3 marca 2020 r. przez Światową Organizację Zdrowia (WHO) pandemia COVID-19 wpłynęła na globalne rynki finansowe. Wprowadzono obostrzenia w zakresie przemieszczania się, jak i działalności niektórych branż. Sytuacja, w jakiej znalazł się rynek nieruchomości, jest bez precedensu. Sporządzona wycena jest częściowo oparta na danych historycznych i uwzględnia wpływ pandemii na rynek nieruchomości w stopniu, w jakim można go było określić.
- W dniu 24 lutego 2022 r. Federacja Rosyjska dokonała inwazji na sąsiadującą z nią Ukrainę, wywołując pierwszy od dziesięcioleci w tej części Europy konflikt zbrojny. W odpowiedzi Unia Europejska, Stany Zjednoczone, Wielka Brytania, Australia, Japonia i inne państwa obłożyły Rosję jako agresora licznymi sankcjami, mającymi na celu jej osłabienie. Konflikt zbrojny z pewnością wpłynie na otoczenie gospodarcze i ogólną sytuację w regionie, jednakże na dzień sporządzenia niniejszej wyceny nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie tego wpływu na inflację, migracje ludności, ceny nieruchomości, interes najemców czy inwestorów itp.”

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

	<b>30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR</b>	<b>31 grudnia 2021 r. (badane) w tys. EUR</b>	<b>30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR</b>
Saldo otwarcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	86 912	91 707	91 707
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	40	33	12
Zyski/(straty) z aktualizacji wyceny ujęte w innych całkowitych dochodach	4 747	2 049	(690)
Zysk ujęty w pozostałych przychodach operacyjnych	-	134	134
Odpisy amortyzacyjne za rok	(975)	(2 189)	(1 165)
Korekty z tytułu różnic kursowych	(1 498)	225	1 737
<b>Saldo zamknięcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)</b>	<b>89 226</b>	<b>91 959</b>	<b>91 735</b>
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 15)	-	(5 047)	-
<b>Saldo zamknięcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)</b>	<b>89 226</b>	<b>86 912</b>	<b>91 735</b>

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

Zastosowane techniki wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Współzależność pomiędzy kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą
Metoda dochodowa	Końcowa stopa kapitalizacji dla części hotelowej i handlowo-usługowej (7,55%, 6,50%)	Zwiększenie/zmniejszenie końcowej stopy zwrotu o 0,25% skutkowało by zmniejszeniem/zwiększeniem wartości godziwej o 1 486 tys. EUR/1 596 tys. EUR.
Do wyceny zastosowano metodologię DCF.	Stopa dyskontowa dla części hotelowej i handlowo-usługowej (7,25%, 6,50%)	Zwiększenie/zmniejszenie stopy dyskontowej o 0,25% skutkowało by zmniejszeniem/zwiększeniem wartości godziwej o 1 476 tys. EUR/1 511 tys. EUR.

Wyceny wartości godziwej opierają się na największym i najlepszym wykorzystaniu aktywów, które nie różni od ich faktycznego wykorzystania.

Na dzień 30 czerwca 2022 r. na rzeczowych aktywach trwałych Grupy o wartości 89,2 mln EUR (31 grudnia 2021 r.: 91,9 mln EUR, 30 czerwca 2021 r.: 91,7 mln EUR) zostały ustanowione zastawy zabezpieczające spłatę niektórych kredytów udzielonych jednostkom zależnym. Nieruchomości te służą jako zabezpieczenie kredytów o wartości 42,7 mln EUR (31 grudnia 2021 r.: 45,0 mln EUR, 30 czerwca 2021 r.: 47,6 mln EUR).

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r.

### 11. Nieruchomości inwestycyjne

	30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2021 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Na początek roku	87 838	85 239	85 239
Transakcja nabycia (zakup jednostki zależnej) (zob. nota 22.1)	448	-	-
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	-	(39)	(39)
Częściowe zbycie	-	(275)	-
Aktywowane nakłady na istniejące środki trwałe	2 217	1 048	230
Różnice kursowe	(1 372)	132	1 481
Zwiększenie/ (zmniejszenie) wartości godziwej	2 296	1 733	(2 913)
<b>Na koniec okresu</b>	<b>91 427</b>	<b>87 838</b>	<b>83 998</b>

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Grupy w Polsce, Rumunii i Bułgarii została określona na podstawie ostatniej wyceny przeprowadzonej na dzień 31 grudnia 2021 r. (z wyjątkiem głównych nieruchomości w Polsce: Atlas Tower i Galeria Platinum Towers, których wycena została sporządzona na 30 czerwca 2022 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 2 561 tys. EUR.

Wycenę zewnętrzną wszystkich nieruchomości przeprowadzono według ich wartości rynkowej, zgodnie ze Standardami Wyceny Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców Majątkowych w Wielkiej Brytanii (RICS Appraisal and Valuation Standards).

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

	30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2021 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Saldo otwarcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	87 838	85 239	85 239
Zwiększenia (nabycie i inne)	2 665	1 048	230
Zbycie – pozostałe	-	(314)	(39)
Niezrealizowana zmiana wartości godziwej	2 296	1 733	(2 913)
Niezrealizowane różnice kursowe	(1 372)	132	1 481
<b>Saldo zamknięcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)</b>	<b>91 427</b>	<b>87 838</b>	<b>83 998</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r.

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

Zastosowane techniki wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Współzależność pomiędzy kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą
<p>Metoda dochodowa (Łączna wartość nieruchomości na dzień 30 czerwca 2022 r.: 79,9 mln EUR)</p> <p>Wartość godziwą określa się z zastosowaniem metody dochodowej w oparciu o szacunkową wartość czynszów dla danej nieruchomości.</p>	<p>Stopa dyskonta (7,75% - 11,00%) Końcowa stopa zwrotu (7,00%–10,00%) Okresy niewykorzystania powierzchni pod wynajem (9–12 miesięcy) Czynsz – szacowany indywidualnie dla każdej nieruchomości/każdego typu lokalu (7,5–36 EUR/m<sup>2</sup>)</p>	<p>Jednoczesne zwiększenie/zmniejszenie stopy dyskontowej i końcowej stopy zwrotu o 0,25% skutkowałoby zmniejszeniem/zwiększeniem wartości godziwej o 2 420 tys. EUR/2 630 tys. EUR.</p> <p>Zwiększenie/zmniejszenie przychodów z tytułu najmu o 2,50% skutkowałoby zwiększeniem/zmniejszeniem wartości godziwej o 2 120 tys. EUR/2 120 tys. EUR.</p>
<p>Metoda porównawcza (łączna wartość nieruchomości na dzień 30 czerwca 2022 r.: 11,5 mln EUR)</p> <p>Technika wyceny na podstawie cen i innych istotnych informacji z transakcji rynkowych dotyczących porównywalnych (np. podobnych) aktywów, skorygowanych o kilka współczynników w celu zapewnienia porównywalności transakcji.</p>	<p>Zastosowano następujące współczynniki korygujące:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Wielkość (od -5% do +10%)</li> <li>✓ Lokalizacja (od -5% do +5%)</li> <li>✓ Potencjał zagospodarowania/rozbudowy (z -10% do +5%)</li> </ul>	<p>Wartość godziwa wzrasta/maleje wraz ze wzrostem/spadkiem wartości współczynnika korygującego.</p>

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

Na nieruchomościach inwestycyjnych Grupy o wartości 74,6 mln EUR (2021 r.: 73,0 mln EUR, 30 czerwca 2021 r.: 70,7 mln EUR) zostały ustanowione zastawy tytułem zabezpieczenia kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym.

### 12. Pozostałe należności długoterminowe

	30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2021 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Zaliczki wpłacone w celu zabezpieczenia przyszłych transakcji nabycia nieruchomości	1 739	-	-
<b>Na koniec okresu</b>	<b>1 739</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

W czerwcu 2022 r. spółka Atlas Estates (Sadowa) sp. z o.o., będącą jednostką zależną Spółki, wpłaciła zaliczkę w kwocie 8 139 tys. PLN (równowartość 1,7 mln EUR) w celu zabezpieczenia przyszłych transakcji nabycia nieruchomości. Grupa planuje nabycie 49 mieszkań (wraz z przynależnymi miejscami postojowymi i komórkami lokatorskimi) w nowo powstającej inwestycji w Warszawie. Transakcja ma zostać zrealizowana w terminie do końca czerwca 2024 r. Po wykończeniu i umeblowaniu nabytych w ramach transakcji mieszkań Grupa planuje ich wynajem.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r.

### 13. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

	30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2021 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	4 936	6 714	6 638
<b>Na koniec okresu</b>	<b>4 936</b>	<b>6 714</b>	<b>6 638</b>

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.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 r. zmniejszenie wartości godziwej instrumentów kapitałowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, ujęte w kosztach finansowych, wyniosło 1,4 mln EUR.

### 14. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2021 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	47 094	43 832	41 360
Lokaty bankowe krótkoterminowe	-	-	581
<b>Na koniec okresu</b>	<b>47 094</b>	<b>43 832</b>	<b>41 941</b>
Środki pieniężne prezentowane jako środki pieniężne przeznaczone do sprzedaży (nota 15)	-	242	-
<b>Na koniec okresu</b>	<b>47 094</b>	<b>44 074</b>	<b>41 941</b>

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

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

Poniżej wymieniono główne klasy aktywów i zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży:

	30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2021 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
<b>Aktywa:</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	-	5 013	-
Zapasy	-	25	-
Środki pieniężne	-	242	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	-	62	-
<b>Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>-</b>	<b>5 342</b>	<b>-</b>
<b>Zobowiązania:</b>			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	(557)	-
Kredyt bankowy	-	(1 901)	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	(185)	-
<b>Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>-</b>	<b>(2 643)</b>	<b>-</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r.

W dniu 31 sierpnia 2021 r. Grupa zawarła umowę sprzedaży inwestycji w D.N.B. - Victoria Towers SRL wraz z pożyczką wewnątrzgrupową za szacunkową cenę netto wynoszącą 7,3 mln EUR. Z tytułu powyższej transakcji do 31 marca 2022 r. Grupa otrzymała zaliczkę w wysokości 1,2 mln EUR. Zamknięcie transakcji nastąpiło 11 kwietnia 2022 r. (zob. nota 22).

Zmiany na poziomie aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży:

	<b>30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR</b>	<b>31 grudnia 2021 r. (badane) w tys. EUR</b>	<b>30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR</b>
Na początek roku	5 342	-	-
Przeniesienie do rzeczowych aktyw trwałych	-	5 047	-
Przeniesienie do zapasów	-	25	-
Przeniesienie do środków pieniężnych	-	148	-
Przeniesienie do należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-	79	-
Aktywa związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży w okresie sprawozdawczym	28	43	-
Częściowe zbycie	(109)	-	-
Zbycie	(5 261)	-	-
Na koniec okresu	-	<b>5 342</b>	-

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

	<b>30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR</b>	<b>31 grudnia 2021 r. (badane) w tys. EUR</b>	<b>30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR</b>
Na początek roku	(2 643)	-	-
Koszty finansowe	(24)	(27)	-
Płatność	86	190	-
Podatek bieżący	-	(7)	-
Różnice kursowe	(1)	-	-
Przeniesienie do rezerwy z tytułu podatku odroczonego	-	(557)	-
Przeniesienie do kredytów	-	(2 064)	-
Przeniesienie do zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	-	(155)	-
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży w trakcie roku	-	(23)	-
Zbycie	2 582	-	-
Na koniec okresu	-	<b>(2 643)</b>	-

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r.

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

	30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2021 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
<b>Krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(1 151)	(758)	(902)
Pozostałe podatki i ubezpieczenia społeczne	(1 006)	(761)	(461)
Zobowiązania wobec Grupy Atlas Management Company tytułem wynagrodzenia za zarządzanie i wynagrodzenia za wyniki	(2 159)	(3 637)	(2 965)
Pozostałe zobowiązania	(198)	(657)	(224)
Zobowiązania wobec podmiotu powiązanego (nota 19b)	(240)	(240)	(240)
Rozliczenia międzyokresowe bierne	(2 594)	(2 081)	(2 169)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	(45)	(1)	-
Depozyt otrzymany w związku z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	-	(1 200)	-
<b>Ogółem krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>(7 393)</b>	<b>(9 335)</b>	<b>(6 961)</b>
<b>Długoterminowe – pozostałe zobowiązania</b>			
Zobowiązania wobec Felikon Kft (nota 19c)	(6 357)	(6 317)	(6 277)
Zobowiązania z tytułu leasingu	(9 540)	(9 916)	(9 901)
Pozostałe długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wobec osób trzecich	(1 607)	(1 683)	(1 529)
<b>Ogółem długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>(17 504)</b>	<b>(17 916)</b>	<b>(17 707)</b>
<b>Ogółem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>(24 897)</b>	<b>(27 251)</b>	<b>(24 668)</b>

### 17. Kredyty bankowe

	30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2021 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
<b>Krótkoterminowe</b>			
<i>Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie</i>			
Zabezpieczone	(23 276)	(23 530)	(3 487)
<b>Długoterminowe</b>			
<i>O terminie spłaty do 2 lat</i>			
Zabezpieczone	(1 865)	(1 554)	(23 555)
<i>O terminie spłaty od 3 do 5 lat</i>			
Zabezpieczone	(38 971)	(39 982)	(43 048)
	<b>(40 836)</b>	<b>(41 536)</b>	<b>(66 603)</b>
<b>Ogółem</b>	<b>(64 112)</b>	<b>(65 066)</b>	<b>(70 090)</b>

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

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r.

Kredyty bankowe są denominowane w wielu walutach i mają różne oprocentowanie. Struktura walutowa kredytów Grupy (\*uwzględniająca saldo kredytu prezentowane w zobowiązaniach przeznaczonych do sprzedaży w nocy 15):

	<b>Euro</b> w tys. EUR	<b>Złoty</b> w tys. EUR	<b>Ogółem</b> w tys. EUR
<b>Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 30 czerwca 2022 r.</b>	<b>37 225</b>	<b>26 887</b>	<b>64 112</b>
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2021 r.*	40 023	26 944	66 967
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 30 czerwca 2021 r.	41 101	28 989	70 090

### Finansowanie dłużne

#### Zmiany w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 r.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 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 1,8 mln EUR.

#### Nowa pożyczka dla Hilton – wypłata w lutym 2022 r.

W dniu 28 grudnia 2021 r. HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. J. („HGC”), jednostka zależna Spółki prowadząca hotel Hilton w Warszawie, zawarła nową umowę pożyczki z Polskim Funduszem Rozwoju S.A. („PFR”). Podobnie jak w przypadku umowy pożyczki podpisanej w czerwcu 2021 r., również ta pożyczka została udzielona w ramach pomocy polskiego rządu mającej na celu przeciwdziałanie skutkom pandemii COVID-19. Nowa pożyczka na kwotę 5,7 mln PLN (1,2 mln EUR) przeznaczona jest na finansowanie kosztów hotelu Hilton. Termin spłaty ustalono na 31 grudnia 2024 r. Pożyczka została udostępniona 25 lutego 2022 r. Zgodnie z umową PFR może podjąć decyzję o umorzeniu maksymalnie 75% kwoty pożyczki. W sierpniu 2022 r. Grupa otrzymała zawiadomienie o podjęciu przez pożyczkodawcę decyzji o częściowym umorzeniu pożyczki (zob. nota 20).

#### Zmiany w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r.

W okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2021 r. Grupa dokonała, zgodnie z harmonogramem, częściowych spłat kilku kredytów udzielonych na finansowanie inwestycji Grupy (Hilton, Atlas Tower, Galeria Platinum Towers, Golden Tulip). Wysokość dokonanych spłat wyniosła 2,9 mln EUR.

#### Inwestycja Galeria Platinum Towers – przedłużenie terminu spłaty kredytu

W dniu 23 czerwca 2021 r. Properpol Sp. z o.o. (jednostka 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. Pożyczka z PFR została udzielona w ramach realizowanego przez polski rząd programu pomocy zwanego Tarczą Antykryzysową, który stanowi pomoc państwa mającą na celu przeciwdziałanie skutkom epidemii COVID-19. 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 o 5,1 mln PLN (1,1 mln EUR).

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r.

### 18. Uzgodnienia:

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

	1 styczeń 2022 r.	Przepływy pieniężne			Zmiany niepieniężne				30 czerwca 2022 r.
		Odsetki/ prowinzje przygotow awcze	Wykorzy stanie	Splaty	Kursy walut	Korekta	Wartość nieruch omości	Odsetki i inne naliczon e opłaty	
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Kredyty bankowe (krótko- i długoterminowe)	66 967	(1 317)	1 232	(1 773)	(469)	(1 902)	-	1 374	64 112
Zobowiązania z tytułu leasingu	9 916	-	-	(384)	(174)	-	-	182	9 540
Zobowiązania finansowe z tytułu instrumentów pochodnych	65	-	-	-	19	-	(2 133)	-	(2 049)
Zobowiązania wobec Felikon Kft (nota 19c)	6 317	-	-	-	-	-	-	40	6 357

	1 styczeń 2021 r.	Przepływy pieniężne			Zmiany niepieniężne				30 czerwca 2021 r.
		Odsetki/ prowinzje przygotowa wcze	Wykorzy stanie	Splaty	Kursy walut	Korekta	Wartość nieruch omości	Odsetki i inne naliczon e opłaty	
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Kredyty bankowe (krótko- i długoterminowe)	69 315	(1 227)	1 533	(1 352)	542	-	-	1 279	70 090
Zobowiązania z tytułu leasingu	10 261	-	-	(721)	214	(39)	-	186	9 901
Zobowiązania finansowe z tytułu instrumentów pochodnych	2 634	-	-	-	51	-	(934)	-	1 751
Zobowiązania wobec Felikon Kft (nota 19c)	6 239	-	-	-	-	-	-	38	6 277



# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r.

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

	1 stycznia 2022 r.	Zmiany niepieniężne				30 czerwca 2022 r.
		Kursy walut	Korekta	Wartość nieruchomości	Amortyzacja środków trwałych	
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Rzeczowe aktywa trwałe	7 217	(125)	-		(47)	7 045
Nieruchomości inwestycyjne	2 469	(42)	-	(2)		2 425

	1 stycznia 2021 r.	Zmiany niepieniężne				30 czerwca 2021 r.
		Kursy walut	Korekta	Wartość nieruchomości	Amortyzacja środków trwałych	
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Rzeczowe aktywa trwałe	7 288	151	-		(48)	7 391
Nieruchomości inwestycyjne	2 503	51	(39)	(2)		2 513

### 19. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

#### a) Wynagrodzenie kluczowych członków kierownictwa

	30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Wynagrodzenie niewykonawczych członków Rady Dyrektorów	20	32

Do zarządzania swoim portfelem nieruchomości Spółka zaangażowała spółkę pod wspólną kontrolą – AMC. Tytułem wynagrodzenia za świadczone usługi firma AMC naliczyła wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 1,4 mln EUR za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r. (rok zakończony 31 grudnia 2021 r.: 2,3 mln EUR; okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 r.: 1,2 mln EUR). Zgodnie z umową AMC przysługuje również wynagrodzenie za wyniki ustalone stosownie do wzrostu wartości nieruchomości w ciągu roku. Za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r. nie naliczono żadnego wynagrodzenia za wyniki (rok zakończony 31 grudnia 2021 r.: 0 mln EUR, sześć miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 r.: 0 mln EUR).

Na dzień na 30 czerwca 2022 r. pozycja „Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania” uwzględniała zobowiązanie wobec AMC w wysokości 2,2 mln EUR (31 grudnia 2021 r.: 3,6 mln EUR; 30 czerwca 2021 r.: 3,0 mln EUR) z tytułu wynagrodzenia za wyniki i wynagrodzenia za zarządzanie.

- b) W dniu 22 listopada 2012 r. Grupa nabyła 24% udziałów z prawem głosu w Zielono Sp. z o.o., zwiększając swoje zaangażowanie w spółce do 100%. Na dzień 30 czerwca 2022 r. należności na rzecz byłego wspólnika mniejszościowego (Coralcliff Limited) z tytułu ceny nabycia udziałów wyniosły 0,2 mln EUR (31 grudnia 2021 r.: 0,2 mln EUR, 30 czerwca 2021 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 czerwca 2022 r. niespłacone saldo pożyczki wynosiło 6,4 mln EUR (31 grudnia 2021 r.: 6,3 mln EUR, 30 czerwca 2021 r.: 6,2 mln EUR).
- d) W 2021 r. pan Ziv Zviel, Dyrektor Finansowy oraz Dyrektor Operacyjny AMC, podpisał umowę przedwstępną na zakup mieszkania w inwestycji Capital Art Apartments o łącznej wartości 670 tys. zł. Na 31 grudnia 2021 r. w

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r.

związku z tą transakcją, która ma zostać zrealizowana w terminie do 31 grudnia 2022 r., wpłacono zadek w wysokości 25 tys. PLN.

### 20. Zdarzenia po dniu sprawozdawczym

- *Inwestycja Atlas Towers – przedłużenie terminu spłaty kredytu*

W dniu 24 czerwca 2022 r. Atlas Tower Sp. z o.o. (jednostka zależna Spółki) zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 13 września 2017 r., na podstawie którego ostateczny termin spłaty kredytu, pierwotnie przypadający we wrześniu 2022 r., został przedłużony do dnia 19 września 2024 r. Termin wymagalności kredytu może zostać przedłużony ponownie, do dnia 19 września 2026 r., jeżeli Atlas Tower spełni odpowiednie warunki określone w aneksie.

- *Nowa pożyczka dla Hilton – wypłata w lutym 2022 r.; decyzja PFR*

Jak ujawniono na str. 36, w dniu 28 grudnia 2021 r. HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. J. („HGC”), jednostka zależna Spółki prowadząca hotel Hilton w Warszawie, zawarła nową umowę pożyczki z Polskim Funduszem Rozwoju S.A. („PFR”). Podobnie jak w przypadku umowy pożyczki podpisanej w czerwcu 2021 r., również ta pożyczka została udzielona w ramach pomocy polskiego rządu mającej na celu przeciwdziałanie skutkom pandemii COVID-19. Nowa pożyczka opiewa na kwotę 5,7 mln PLN (1,2 mln EUR). Pożyczka została udostępniona 25 lutego 2022 r. Zgodnie z umową PFR może podjąć decyzję o umorzeniu maksymalnie 75% kwoty pożyczki. W dniu 24 sierpnia 2022 r. HGC otrzymała zawiadomienie o podjęciu przez PFR decyzji, na mocy której podlegająca spłacie kwota pożyczki została obniżona o 4,3 mln PLN.

- *Informacja o złożeniu wniosku o wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie*

Zarząd, w nawiązaniu do uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 20 czerwca 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie, poinformował, że w dniu 25 lipca 2022 r. Spółka złożyła wniosek do Komisji Nadzoru Finansowego o wydanie zezwolenia na wycofanie 46.471.897 akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.

### 21. Pozostałe informacje

#### 21.1. Informacja o postępowaniach sądowych

Spółka nie posiada informacji o toczących się postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub postępowaniach przed organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań lub wiarygodności Spółki bądź jej jednostek 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.

#### 21.2. Prognozy finansowe

Spółka nie publikowała żadnych prognoz finansowych na rok kończący się 31 grudnia 2022 r.

#### 21.3. 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>	40 329 959	86,08
Atlas International Holdings Limited	6 461 425	13,79
<b>OGÓLEM</b>	<b>46 791 384</b>	<b>99,87</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r.

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

Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji	Liczba posiadanych akcji	Prawa głosu
Fragiolig Holdings Limited	39 860 285	85,08
Atlas International Holdings Limited	6 461 425	13,79
<b>OGÓŁEM</b>	<b>46 321 710</b>	<b>98,87</b>

3. Bezpośrednim podmiotem dominującym wobec Spółki jest Fragiolig Holdings Limited, spółka zawiązana na Cyprze. Podmiotem dominującym najwyższego szczebla jest Revaia Ltd, spółka zawiązana w Izraelu, a podmiotem kontrolującym najwyższego szczebla (kontrola z tytułu własności) jest p. Ron Izaki.

### 21.4. Akcje w posiadaniu członków Rady Dyrektorów

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 r. nie nastąpiły żadne zmiany w stanie posiadania akcji przez członków Rady Dyrektorów. Żaden z członków Rady Dyrektorów nie posiadał bezpośredniego udziału w kapitale zakładowym Spółki lub którejkolwiek z jej spółek zależnych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 r.

### 22. Główne jednostki zależne oraz wspólne przedsięwzięcia

#### 22.1. Podsumowanie transakcji nabycia akcji/udziałów

16 marca 2022 r. Grupa nabyła 100% udziałów w spółce Baroja Sp. z o.o., będącej posiadaczem prawa do użytkowania parkingu podziemnego położonego przy Atlas Tower w Warszawie. Aktywa i zobowiązania ujęte w wyniku transakcji nabycia:

	w tys. EUR
Nieruchomości inwestycyjne	448
Środki pieniężne	2
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(12)
Wartość godziwa nabytych aktywów netto	440
Wynagrodzenie z tytułu nabycia ogółem	440

Wpływy środków pieniężnych w związku z nabyciem jednostki zależnej po pomniejszeniu o nabyte środki pieniężne

	2022 w tys. EUR
Zapłata w środkach pieniężnych	440
Pomniejszenie o nabyte środki pieniężne	(2)
Wpływy środków pieniężnych netto w związku z działalnością inwestycyjną	438

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r.

### 22.2. Podsumowanie transakcji sprzedaży

W dniu 11 kwietnia 2022 r. Grupa zawarła transakcję sprzedaży rumuńskiej jednostki zależnej D.N.B Victoria Tower. Szczegóły dotyczące tej transakcji zostały przedstawione w poniższej tabeli:

	30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR
Zapłata otrzymana w 2021 r.	1 200
Zapłata otrzymana w 2022 r.	6 260
<b>Łączna otrzymana zapłata (środki pieniężne)</b>	<b>7 460</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	(4 981)
Zapasy	(30)
Środki pieniężne	(164)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	(86)
Kredyt bankowy	1 902
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	14
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	557
<b>Wartość księgową zbytych aktywów netto</b>	<b>(2 788)</b>
<b>Zysk ze sprzedaży jednostki zależnej</b>	<b>4 672</b>

22.3. Poniższa tabela przedstawia obecnie działające spółki Grupy. W skład Grupy wchodzi również inne podmioty, nieprowadzące działalności operacyjnej.

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%

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r.

Kraj rejestracji	Nazwa jednostki zależnej / wspólnego przedsięwzięcia	Status	Udział Spółki w kapitale zakładowym i prawach głosu (%)
Polska	Le Marin Sp. z o.o.	Pozostałe	100%
Polska	Atlas Estates (Przasnyska 9) Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	La Brea Management Sp. z o.o.	Pozostałe	100%
Polska	CAA Finance Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	Gretna Investments Sp. z o.o.	Spółka holdingowa	100%
Polska	Gretna Investments Sp. z o.o. 4 SKA	Spółka holdingowa	100%
Polska	Atlas Estates (Wilanów) Sp. z o.o. (dawniej Negros 3Sp. z o.o.)	Pozostałe	100%
Polska	Baroja Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	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%
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

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r.

### JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 r.

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Nota
Przychody	-	-	
Koszty operacyjne	-	-	
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
Koszty administracyjne	(1 382)	(1 195)	1
Pozostałe przychody operacyjne	12 724	10 000	2
Pozostałe koszty operacyjne	-	(138)	3
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>11 342</b>	<b>8 667</b>	
Koszty finansowe	(36)	(34)	
Pozostałe (straty) i zyski – różnice kursowe	1	(4)	
<b>Zysk brutto</b>	<b>11 307</b>	<b>8 629</b>	
Obciążenie podatkowe	-	-	
<b>Zysk za okres</b>	<b>11 307</b>	<b>8 629</b>	
<b>Całkowity zysk ogółem za okres</b>	<b>11 307</b>	<b>8 629</b>	

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r.

### JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Na dzień 30 czerwca 2022 r.

	30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2021 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Nota
<b>AKTYWA</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>				
Inwestycje w jednostkach zależnych	153 631	144 002	136 854	4
Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	105	98	95	
	<b>153 736</b>	<b>144 100</b>	<b>136 949</b>	
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10	3	9	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	433	277	114	
	<b>443</b>	<b>280</b>	<b>123</b>	
<b>AKTYWA OGÓŁEM</b>	<b>154 179</b>	<b>144 380</b>	<b>137 072</b>	
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Pozostałe zobowiązania	(5 972)	(5 937)	(5 903)	5
	<b>(5 972)</b>	<b>(5 937)</b>	<b>(5 903)</b>	
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(2 244)	(3 787)	(2 997)	5
	<b>(2 244)</b>	<b>(3 787)</b>	<b>(2 997)</b>	
<b>ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM</b>	<b>(8 216)</b>	<b>(9 724)</b>	<b>(8 900)</b>	
<b>AKTYWA NETTO</b>	<b>145 963</b>	<b>134 656</b>	<b>128 172</b>	
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>				
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	6 268	
Inny kapitał rezerwowy – do podziału	194 817	194 817	194 817	
Niepokryta strata	(55 122)	(66 429)	(72 913)	
<b>KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM</b>	<b>145 963</b>	<b>134 656</b>	<b>128 172</b>	

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r.

### JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 r.

<b>Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r. (dane niebadane)</b>	<b>Kapitał zakładowy</b>	<b>Inny kapitał rezerwowy – do podziału</b>	<b>Niepokryta strata</b>	<b>Ogółem</b>
	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>
Na dzień 1 stycznia 2022 r.	6 268	194 817	(66 429)	134 656
Całkowity zysk ogółem za okres	-	-	11 307	11 307
<b>Na dzień 30 czerwca 2022 r.</b>	<b>6 268</b>	<b>194 817</b>	<b>(55 122)</b>	<b>145 963</b>

<b>Rok zakończony 31 grudnia 2021 r.</b>	<b>Kapitał zakładowy</b>	<b>Inny kapitał rezerwowy – do podziału</b>	<b>Niepokryta strata</b>	<b>Ogółem</b>
	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>
Na dzień 1 stycznia 2021 r.	6 268	194 817	(81 542)	119 543
Całkowity zysk ogółem za rok	-	-	15 113	15 113
<b>Na dzień 31 grudnia 2021 r.</b>	<b>6 268</b>	<b>194 817</b>	<b>(66 429)</b>	<b>134 656</b>

<b>Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 r. (dane niebadane)</b>	<b>Kapitał zakładowy</b>	<b>Inny kapitał rezerwowy – do podziału</b>	<b>Niepokryta strata</b>	<b>Ogółem</b>
	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>
Na dzień 1 stycznia 2021 r.	6 268	194 817	(81 542)	119 543
Całkowity zysk ogółem za okres	-	-	8 629	8 629
<b>Na dzień 30 czerwca 2021 r.</b>	<b>6 268</b>	<b>194 817</b>	<b>(72 913)</b>	<b>128 172</b>



# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r.

### JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r.

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
<b>Zysk za okres</b>	<b>11 307</b>	<b>8 629</b>
<b>Korekty:</b>		
Koszty finansowe	35	33
Odpis aktualizujący zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (Odwrócenie)/utworzenie odpisów aktualizujących wartość inwestycji	(2 045)	(10 000)
	(10 679)	138
	<b>(1 382)</b>	<b>(1 200)</b>
<b>Zmiana stanu kapitału obrotowego</b>		
Zwiększenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	(7)	(2)
Zwiększenie stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	502	504
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(887)</b>	<b>(698)</b>
<b>Działalność inwestycyjna</b>		
Nowe pożyczki udzielone jednostkom zależnym	(7)	(5)
Przychód od jednostki zależnej	1 050	400
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>1 043</b>	<b>395</b>
<b>Zwiększenie/ (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu</b>	<b>156</b>	<b>(303)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>277</b>	<b>417</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>433</b>	<b>114</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r.

### 1. Koszty administracyjne

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług podatkowych	(34)	(75)
Koszty wynagrodzeń za wyniki i za zarządzanie	(1 186)	(1 037)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(136)	(45)
Koszty ubezpieczenia	(6)	(6)
Koszty osobowe	(20)	(32)
<b>Koszty administracyjne</b>	<b>(1 382)</b>	<b>(1 195)</b>

### 2. Pozostałe przychody operacyjne

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Zysk z tytułu ugody pomiędzy AEL a AMC	2 045	10 000
Odwrocenie odpisu z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostkach zależnych	10 679	-
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>12 724</b>	<b>10 000</b>

### 3. Pozostałe koszty operacyjne

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Utrata wartości inwestycji w jednostkach zależnych	-	(138)
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>-</b>	<b>(138)</b>

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

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Oplaty bankowe i inne podobne koszty	(1)	(1)
Odsetki od pożyczki udzielonej przez jednostkę zależną	(35)	(33)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(36)</b>	<b>(34)</b>
<b>Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe</b>	<b>1</b>	<b>(4)</b>
<b>Przychody/(koszty) finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto</b>	<b>(35)</b>	<b>(38)</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r.

### 5. Inwestycje w jednostkach zależnych

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r.	Rok zakończony 31 grudnia 2021 r.	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 r.
	(niebadane) w tys. EUR	(niebadane) w tys. EUR	(niebadane) w tys. EUR
<b>Udziały lub akcje w jednostkach zależnych</b>			
<i>Koszt nabycia</i>			
Na początek okresu	215 231	216 281	216 281
Zmniejszenie	(1 050)	(1 050)	(400)
<b>Na koniec okresu</b>	<b>214 181</b>	<b>215 231</b>	<b>215 881</b>
<i>Utrata wartości aktywów</i>			
Na początek okresu	(71 229)	(78 889)	(78 889)
Utrata wartości aktywów	-	-	(138)
Odwrocenie odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości	10 679	7 660	-
<b>Na koniec okresu</b>	<b>(60 550)</b>	<b>(71 229)</b>	<b>(79 027)</b>
<b>Na koniec okresu</b>	<b>153 631</b>	<b>144 002</b>	<b>136 854</b>

Inwestycje w jednostki zależne są ujmowane według kosztu nabycia. Koszt nabycia jest wykazywany jako wartość nominalna akcji lub udziałów spółki oraz wartość godziwa ewentualnej innej zapłaty przekazanej za udziały w kapitale zakładowym jednostek zależnych. Wykaz kluczowych jednostek zależnych i wspólnych przedsięwzięć znajduje się w nocie 22 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 jednego z kluczowych aktywów Grupy, tj. hotelu Hilton, należącego do jednostki zależnej od Spółki, została sporządzona na dzień 30 czerwca 2022 r. przez rzeczoznawców z firmy Emmerson Evaluation Sp. z o.o. z zastrzeżeniem niepewności, o czym mowa na str. 31.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 r. w pozostałych przychodach operacyjnych rozpoznano kwotę 10,7 mln EUR tytułem odwrócenia odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostkach zależnych (w 2021 r. w pozostałych przychodach operacyjnych rozpoznano kwotę 7,7 mln EUR tytułem odwrócenia odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostkach zależnych; w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 r. w pozostałych kosztach operacyjnych rozpoznano kwotę 0,1 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 134,6 mln EUR do 146,0 mln EUR, co uzasadnia odwrócenie odpisu aktualizującego w kwocie 10,7 mln EUR tak, aby aktywa netto Spółki odpowiadały aktywom netto Grupy po spisaniu zobowiązań z tytułu dostaw i usług wobec AMC w wysokości 10,0 mln EUR i nie przewyższały ich wartości.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r.

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

	30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2021 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
<b>Krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania wobec Grupy Atlas Management Company tytułem wynagrodzenia za zarządzanie i wynagrodzenia za wyniki	(2 080)	(3 520)	(2 841)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(164)	(267)	(156)
	<b>(2 244)</b>	<b>(3 787)</b>	<b>(2 997)</b>
<b>Długoterminowe</b>			
Pożyczka otrzymana od jednostki zależnej	(5 972)	(5 937)	(5 903)
	<b>(5 972)</b>	<b>(5 937)</b>	<b>(5 903)</b>
<b>Ogółem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>(8 216)</b>	<b>(9 724)</b>	<b>(8 900)</b>

*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 sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 r. jednostka zależna naliczyła odsetki w wysokości 35 tys. EUR (rok zakończony 31 grudnia 2021: 67 tys. EUR; sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 r.: 33 tys. EUR). Na dzień 30 czerwca 2022 r. niespłacone saldo pożyczki udzielonej przez jednostkę zależną wraz z narosłymi odsetkami wynosiło 6,0 mln EUR (na 31 grudnia 2021 r.: 5,9 mln EUR, okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 r.: 5,9 mln EUR).