

**GRUPA KAPITAŁOWA ATLAS ESTATES LTD
SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY ZA CZWARTY
KWARTAŁ 2007 R.**

29 lutego 2008 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Niezbadane kwartalne wyniki finansowe za kwartał i rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

Akcje Atlas Estates Limited ("Spółka") zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie. W związku z tym, zgodnie z obowiązującymi polskimi regulacjami prawnymi, Spółka ma obowiązek udostępniania do publicznej wiadomości kwartalnych raportów finansowych. Sprawozdanie finansowe Spółki za kwartał zakończony 31 grudnia 2007 nie zostało zbadane przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych i w związku z tym dane w nim zawarte mogą się różnić od tych zawartych w zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2007. Publikacja załączonego raportu nie jest wymagana na podstawie Regulaminu AIM wydanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Londynie (London Stock Exchange) i nie stanowi wstępnych wyników finansowych Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2007, których publikacja jest wymagana zgodnie z Regulaminem AIM wydanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Londynie (London Stock Exchange). Wstępne zbadane wyniki finansowe Spółki za czwarty kwartał 2007 roku mogą różnić się znacznie od danych zawartych w niezbadanej kwartalnej informacji finansowej opublikowanej zgodnie z obowiązującymi polskimi regulacjami.

Oświadczenie Przewodniczącego Rady Dyrektorów

Mam przyjemność ogłosić dobre wyniki oraz postępy Spółki w 2007 r. Od czasu dopuszczenia Spółki do obrotu na rynku AIM w dniu 1 marca 2006 r. Spółka realizuje swoje cele strategiczne określone w momencie pierwszej oferty publicznej. Kluczowym priorytetem pozostaje optymalizacja wartości dla akcjonariuszy.

Dowodem na to są postępy, jakie spółka Atlas poczyniła od końca roku, szczególnie zaś pomyślne wejście Spółki na Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie ("GPW"). W wyniku tego Atlas jest drugą spółką posiadającą równoległe notowania na rynku AIM oraz na GPW, przy czym głównym rynkiem jej notowań staje się Warszawa. Dopuszczenie do obrotu na GPW jest ważnym krokiem naprzód w rozwoju Spółki, ponieważ zapewni grupie Atlas dostęp do nowej bazy akcjonariuszy i zwiększy płynność akcji na regulowanym rynku UE. Jednocześnie łączy to ściślej grupę Atlas z terytorium, na którym skupia się większość jej działalności operacyjnej.

W dniu 14 stycznia 2008 r. Spółka ogłosiła, że podpisana została przedwstępna umowa warunkowej sprzedaży jej udziałów w Millennium Plaza w Warszawie. Nieruchomość została nabyta za kwotę 78 mln euro w marcu 2007 r. i mamy przyjemność poinformować, że uzgodniono z nabywcą cenę sprzedaży spółki, będącej właścicielem nieruchomości w kwocie 93,1 mln euro. Jest to uzależnione od uzyskania zgody ze strony osób trzecich. Zamknięcie transakcji przewiduje się na najbliższe miesiące.

Sprzedaż budynku Millennium Plaza pokazuje umiejętności grupy Atlas w zakresie wydobywania wartości ze swoich aktywów poprzez aktywne zarządzanie i reinwestowanie kapitału w Spółkę w celu przygotowania się na przyszłe przejęcia lub programy deweloperskie.

Realizacja celów pierwszej oferty publicznej

W chwili przeprowadzenia pierwszej oferty publicznej Spółka określiła jako swój cel zainwestowanie w ciągu 18 miesięcy uzyskanych w wyniku oferty środków w zdywersyfikowany portfel o ogólnej stopie zwrotu 20% rocznie dzięki połączeniu dochodu z dywidendy i wzrostu wartości rynkowej aktywów. Do chwili obecnej Spółka zainwestowała wszystkie wpływy netto z oferty, wypłaciła dywidendy na poziomie określonym w momencie przeprowadzania oferty oraz przedsięwzięła program odkupu akcji. Spółce udało się zrealizować łączną stopę zwrotu dla akcjonariuszy w 2007 r. na poziomie 25%, przed uwzględnieniem wynagrodzenia zależnego od wyników.

Podstawowe informacje finansowe i wycena aktywów

Spółka osiągnęła zysk brutto w wysokości 20,2 mln euro za rok zakończony 31 grudnia 2007 r., w porównaniu ze stratą w wysokości 9,5 mln euro za okres 11 miesięcy działalności w 2006 roku. Osiągnięto to głównie na skutek wzrostu wyceny o 39,6 mln euro zanotowanego w portfelu inwestycyjnym Spółki, co pokazuje nasze umiejętności wyboru inwestycji i efektywnego pomnażania wartości poprzez aktywne zarządzanie aktywami w naszym portfelu.

Główny strumień przychodów Spółki to przychody z tytułu najmu, przychody ze sprzedaży z tytułu działalności hotelarskiej oraz przychody ze sprzedaży budowanych mieszkań. Przychody z tytułu najmu wyniosły w 2007 r. 14,0 mln euro w porównaniu do 5,3 mln za 11 miesięcy 2006 r. Hotel Hilton w Warszawie został otwarty 19 marca 2007 r. po pomyślnym zakończeniu budowy przez Spółkę. Także w marcu 2007 r. nabyto Hotel Golden Tulip w Bukareszcie. Przychody z działalności hotelarskiej wyniosły 13,4 mln euro. Nie rozpoznano przychodów z tytułu sprzedaży mieszkań.

ATLAS ESTATES LIMITED

Udział spółki Atlas w wartości całego portfela nieruchomości na koniec 2007 r. wynosi 508 mln euro, co stanowi 18% wzrost w stosunku do ubiegłego roku. Z tej sumy portfel inwestycyjny stanowi 214 mln euro, portfel hotelowy wynosi 125 mln euro, natomiast portfel deweloperski wynosi 169 mln euro. Wzrost wyceny pokazuje zarówno wartość, jaką dodają inicjatywy w zakresie zarządzania aktywami do nieruchomości spółki Atlas, jak i nieustającą siłę rynków nieruchomości Europy Środkowo-Wschodniej. Rynki te są nadal atrakcyjne dla inwestorów, w szczególności w porównaniu z rynkami zachodnimi, gdzie nadal utrzymuje się pewien stopień niepewności. Zdaniem wielu komentatorów rynki nieruchomości Europy Środkowo-Wschodniej są obszarami, gdzie perspektywy dla inwestycji, możliwości i wzrostu w nadchodzących latach nadal są pozytywne.

Dywidendy i programy odkupu akcji

Spółka wypłaciła drugą dywidendę za rok 2006 w wysokości 8,32 eurocentów za akcję w czerwcu 2007 r. Spółka zadeklarowała śródroczną dywidendę za rok 2007 w kwocie 8,32 eurocentów za akcję, która została wypłacona w październiku 2007 r. Spółka planuje wypłacić dalszą dywidendę za rok 2007 w kwocie 16,68 eurocentów za akcję. Daje to łączną dywidendę za rok w kwocie 25 eurocentów za akcję, co stanowi roczną rentowność na poziomie 5%, w oparciu o pierwotną cenę akcji w wysokości 5 euro za akcję. Dywidenda za rok 2007 oraz dywidenda za rok 2006 stanowiąca roczną rentowność na poziomie 3% są zgodne z celami ustalonymi w momencie emisji akcji.

W grudniu 2007 r. Spółka zrealizowała program odkupu akcji, nabywając 3.470.000 akcji za łączną cenę 16 mln euro. Od czasu pierwszej oferty publicznej Spółka wypłaciła łączną kwotę 30 mln euro w postaci dywidendy i odkupu akcji.

Polityka wypłaty dywidend opisana w prospekcie sporządzonym na potrzeby dopuszczenia akcji Spółki do publicznego obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie nie uległa zmianie. Jak opisano w prospekcie a także w świetle nowych możliwości inwestycyjnych Spółka dokona przeglądu polityki w trakcie najbliższych miesięcy.

Wartość aktywów netto (WAN)

Od czasu pierwszej oferty publicznej Spółka stosuje wartość aktywów netto na jedną akcję oraz skorygowaną wartość aktywów netto na jedną akcję jako kluczowe wskaźniki wyników. W ciągu dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2007 roku wartość aktywów netto (WAN) na jedną akcję wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej wzrosła o kolejne 10,5% do 5,07 euro na jedną akcję za rok 2007. Skorygowana WAN na jedną akcję, która obejmuje zyski lub straty z wyceny, po uwzględnieniu podatku odroczonego od nieruchomości deweloperskich ujętych w zapasach, ale nie wykazywanych w wartości godziwej w bilansie, wzrosła o 18,5% do 6,41 euro za jedną akcję.

Po raz pierwszy Spółka prezentuje swoje wyniki również zgodnie z zalecanymi zasadami dobrej praktyki EPRA (European Public Real Estate Association) z listopada 2006 r. Przyjęcie tych praktyk umożliwia zachowanie spójności i porównywalności wskaźników wyników w całym sektorze. Spółka wykazała rozwodnioną WAN na jedną akcję wg EPRA na poziomie 6,26 euro na akcję. Za rok 2006 wskaźnik ten wyniósłby 5,38 euro na akcję.

Niezależną wycenę całego portfela nieruchomości przeprowadza dwa razy do roku firma Cushman & Wakefield, działająca jako niezależny rzeczoznawca majątkowy. W ten sposób szacuje się zmianę wartości w ciągu okresu obrotowego, która stanowi podstawę oceny wyników Zarządzającego Majątkiem i obliczenia jego wynagrodzenia.

Wysoka sprzedaż mieszkań i ogólny wzrost na rynkach spowodowały wzrost wartości nieruchomości deweloperskich powyżej ich wartości księgowej. Nieruchomości te są wyceniane na bazie wartości rezydualnej oraz na bazie analizy porównawczej, bez ujmowania zysku odzwierciedlającego etap budowy każdej nieruchomości.

Kluczowym wskaźnikiem wyników jest wartość aktywów netto (WAN) grupy: Tabela poniżej przedstawia wpływ na wartość aktywów netto na jedną akcję przeszacowania wartości nieruchomości deweloperskich, którego nie można uwzględnić w bilansie ze względu na standardy rachunkowości.

ATLAS ESTATES LIMITED

	Wartość księgowa dla Grupy tys. EUR	Wartość na 31 grudnia 2007 tys. EUR	Zmiana wartości tys. EUR
Nieruchomości deweloperskie ujęte w sumie aktywów po koszcie dla Grupy	95.439	171.610	76.171
Przypadające na udziałowców mniejszościowych	(1.735)	(2.803)	(1.068)
Udział firmy Atlas we wzroście wyceny nieruchomości deweloperskich	93.704	168.807	75.103
Podatek odroczony od wzrostu wyceny nieruchomości deweloperskich według stawek lokalnych			(14.362)
Bazowa wartość aktywów netto w bilansie			228.165
Skorygowana wartość aktywów netto			288.906
Liczba wyemitowanych akcji zwykłych 31 grudnia 2007 r.			44.978.081
Skorygowana wartość aktywów netto na jedną akcję 31 grudnia 2007 r.			6,41
Skorygowana wartość aktywów netto na jedną akcję 31 grudnia 2006 r.			5,42
Wartość aktywów netto na jedną akcję podczas pierwszej oferty publicznej (po odjęciu kosztów)			4,73

W rachunku zysków i strat została ujęta kwota 39,6 mln euro wynikająca ze zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych Grupy. Cały kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny w wysokości 11,4 mln euro stanowi zmiana wartości Hotelu Hilton i Hotelu Golden Tulip.

Dalszą analizę WAN Spółki przedstawia "Przegląd działalności Zarządzającego Majątkiem" zamieszczony poniżej.

Działalność operacyjna

Akcje Spółki zostały dopuszczone do obrotu na rynku AIM w marcu 2006 r. i od tego czasu spółka z powodzeniem realizuje cele IPO.

- Fundusze uzyskane z pierwszej oferty publicznej AIM zostały w całości zainwestowane w rynki nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej. W wyniku połączenia tego kapitału z kredytami bankowymi Atlas posiada aktywa brutto w wysokości 508 mln euro (według ostatniej niezależnej wyceny).
- Założono lokalne biura i uruchomiono działalność w pięciu krajach: w Polsce, na Węgrzech, na Słowacji, w Rumunii i w Bułgarii. Naszym głównym celem było nabywanie nieruchomości w stolicach: Warszawie, Budapeszcie, Bratysławie, Bukareszcie i Sofii. W 2006 r. spółka Atlas dokonała inwestycji w Koszycach, drugim co do wielkości mieście Słowacji. W czerwcu i wrześniu 2007 r. nabyto dwie nowe nieruchomości w Gdańsku. Były to pierwsze inwestycje Grupy w Polsce poza Warszawą. Nabycia te były zgodne z drugoplanowym celem nabywania aktywów w miastach niebędących stolicami.
- W marcu 2007 r. Spółka zakończyła swój pierwszy projekt budowy Hotelu Hilton na warszawskiej Woli. W roku 2007 hotel osiągał wyniki wyższe od planowanych. Mieszkania w kompleksie Platinum Towers spółki Atlas położonym obok hotelu Hilton odnotowały znaczny popyt. Sprzedaż mieszkań przed ukończeniem budowy przekroczyła oczekiwania – sprzedano 326 mieszkań jeszcze niegotowych do oddania. Budowa zostanie zakończona w 2009/2010 i wówczas ujmowane będą przychody i zysk ze sprzedaży.
- W Warszawie Spółka rozpoczęła budowę pierwszego i drugiego etapu kompleksu Capital Art Apartments i sprzedała 216 z 219 mieszkań w ramach etapu pierwszego oraz 35 ze 177 mieszkań w ramach etapu drugiego. Projekt ten jest realizowany w pięciu etapach, przy czym ukończenie pierwszego etapu przewiduje się

ATLAS ESTATES LIMITED

na lata 2008/2009. Spółka posiada również wartościowe nieruchomości gruntowe w Warszawie, w przypadku których stara się o uzyskanie planów zagospodarowania przestrzennego i pozwoleń na budowę.

- Na Węgrzech Spółka posiada siedem nieruchomości, z których wszystkie znajdują się w Budapeszcie. Cztery z nich to aktywa generujące przychody, między innymi Ikarus Industrial Park, i przewiduje się, że w przyszłości niektóre z tych nieruchomości mogą być objęte nowymi projektami deweloperskimi. W lutym 2008 r. uzyskano nowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek Ligetvaros i Varosliget, co pozwala na rozpoczęcie prac deweloperskich na tych nieruchomościach o mieszanym przeznaczeniu. Atrium Homes to dwuetapowy projekt deweloperski. Realizacja pierwszego etapu ma się rozpocząć w 2008 r. Dokonano już przedsprzedaży znacznej liczby mieszkań. Ukończenie pierwszego etapu tego projektu planowane jest na rok 2009, a drugiego etapu - na 2010 r. Spółka posiada również 50% udział w projekcie Volan, który obejmuje 89.000 m² powierzchni przeznaczonej pod zabudowę mieszaną położonej w centrum Budapesztu, przylegającej do centrum handlowego West End oraz przyszłych rządowych budynków biurowych, co wpłynie na wzrost wartości nieruchomości.
- Na Słowacji znajdują się dwie działki pod zabudowę, w Bratysławie i Koszycach. W Bratysławie oczekujemy na zmianę planów zagospodarowania przestrzennego i jesteśmy zadowoleni z postępów czynionych w rozmowach z lokalnymi władzami. W Koszycach jesteśmy w trakcie tworzenia projektu i oczekujemy, że otrzymamy pozwolenie na budowę w 2008 r.
- W 2007 r. zwiększyliśmy też naszą obecność w Rumunii - szybko rozwijającym się rynku - i mamy trzy nieruchomości: Hotel Golden Tulip i dwie duże nieruchomości gruntowe, w przypadku których planuje się zabudowę.
- W 2007 r. Spółka powiększyła też swój portfel aktywów generujących przychody w celu budowania zrównoważonego portfela aktywów generujących przychody i projektów deweloperskich. Obejmowało to otwarcie Hotelu Hilton w Warszawie oraz następujące cztery znaczące transakcje nabycia:
 - Millennium Plaza w Warszawie (podpisana została warunkowa umowa sprzedaży tej nieruchomości)
 - Biurowiec Sadowa w Gdańsku
 - Hotel Golden Tulip w Bukareszcie oraz
 - Biurowiec w Sofii.

Rynki Europy Środkowo-Wschodniej nadal są popularne wśród inwestorów w nieruchomości chcących uzyskać wyższy zwrot z inwestycji niż obecnie możliwy do uzyskania w Europie Zachodniej. Kierownictwo nadal wykazuje się umiejętnościami zdobywania wysokiej jakości inwestycji i wykorzystywania możliwości deweloperskich. Spółka posiada w sumie 22 nieruchomości w pięciu krajach, zaś fundusze netto uzyskane w wyniku pierwszej oferty publicznej zostały w całości zainwestowane zgodnie z harmonogramem ustalonym w momencie pierwszej oferty publicznej Spółki.

Europa Środkowo-Wschodnia

Wybrany przez nas obszar inwestycji nadal oferuje wiele możliwości zapewnienia wysokich zwrotów dla naszych akcjonariuszy. Wzrost PKB w Europie Środkowo-Wschodniej konsekwentnie przewyższał w ostatnich latach poziomy notowane w Europie Zachodniej, z wyjątkiem Irlandii i Grecji. Prognozuje się, że ten trend utrzyma się w dającej się przewidzieć przyszłości, wraz z dalszą ekspansją i rozwojem gospodarek regionu.

Członkostwo w UE oraz wzrost zamożności mieszkańców kreowany zarówno lokalnie, jak i w wyniku migracji ludności i wzrostu aktywności gospodarczej w stolicach i innych miastach, doprowadził do powstania w tym regionie ożywionego rynku nieruchomości.

Zwroty z nieruchomości inwestycyjnych w ostatnich latach uległy pewnemu obniżeniu, ale nadal są wyższe niż z porównywalnych aktywów w Europie Zachodniej. Wartość kapitału nadal rośnie w miarę dalszego spadku zwrotów, ale wysokość czynszów nadal pozostaje nieco w tyle w stosunku do dojrzalszych rynków nieruchomości. W większości miast regionu czynsze wykazują oznaki wzrostu ze względu na duży popyt na wysokiej jakości powierzchnię.

Na rynku panuje tendencja odchodzenia od starszych, istniejących zasobów na rzecz nowszych projektów w stylu zachodnim. Stanowi to dla podmiotów dysponujących możliwościami deweloperskimi okazję do skorzystania z zapotrzebowania na nowe biura, przy czym coraz częściej można spotkać się z tworzeniem bazy najemców przed zakończeniem budowy. Popyt w tym sektorze różni się w zależności od kraju i jest coraz bardziej widoczny w ośrodkach regionalnych poza stolicami.

Obok silnego zapotrzebowania na nieruchomości komercyjne rośnie zapotrzebowanie na nowe, nowoczesne nieruchomości mieszkaniowe. Wraz ze wzrostem dochodów do dyspozycji mieszkańców i dostępności finansowania

ATLAS ESTATES LIMITED

hipotecznego, rośnie chęć wyprowadzenia się ze starych, przestarzałych mieszkań w blokach. Zjawisko to przyczynia się do wzrostu cen sprzedaży wszelkich rodzajów mieszkań i powierzchni pokrewnych.

Perspektywy

Konkurencja w regionie nasila się wraz ze wzrostem liczby inwestorów, którzy postrzegają Europę Środkowo-Wschodnią jako miejsce, w którym coraz więcej funduszy inwestuje się w nieruchomości.

Nie mamy pewności co do tego, w jaki sposób ewoluujący kryzys finansowy na rynkach światowych może wpłynąć na kraje, w których Spółka prowadzi działalność, w związku z czym kierownictwo podejmuje odpowiednie kroki, takie jak zwiększenie płynności, w celu ograniczenia potencjalnego ryzyka. Uważamy mimo to, że sytuacja w regionie uzasadnia dążenia do dalszego rozwoju działalności.

Spółka udowodniła, że potrafi wyszukiwać doskonałe pozarynkowe okazje inwestycyjne. Jest to możliwe zarówno dzięki szerokiej bazie kontaktów kadry kierowniczej w całym regionie, jak i obecności lokalnego kierownictwa w każdym z krajów, w których posiadamy aktywa. Zdaniem Rady Dyrektorów obecność kierownictwa lokalnego jest kluczowym czynnikiem sukcesu Spółki.

Dzięki posiadaniu zaangażowanej kadry specjalistów w dziedzinie nieruchomości, którzy mieszkają i pracują na tych rynkach od wielu lat, Atlas jest w stanie zidentyfikować, wycenić i zagwarantować dla siebie transakcje na warunkach korzystniejszych niż oferowane na otwartym rynku. Lokalne kadry zapewniają również doświadczony zespół ds. realizacji inwestycji, dysponujący wiedzą o różnych wymogach w zakresie budownictwa i sprzedaży na różnych rynkach.

Przegląd działalności Zarządzającego Majątkiem szczegółowo prezentuje postępy w realizacji naszych planów rozwojowych i zapewnieniu maksymalnych zwrotów z naszych aktywów generujących przychody. W przygotowaniu mamy cały wachlarz zróżnicowanych potencjalnych projektów reprezentujących wszystkie sektory rynku nieruchomości, zarówno w krajach, w których już posiadamy aktywa, jak w tych, gdzie dotąd nie prowadziliśmy działalności. Nasze lokalne zespoły wyszukują obecnie transakcje w miastach innych niż stolice, gdzie widzimy możliwości wyższych zwrotów w średnim okresie.

Pragnę podziękować moim kolegom z Rady Dyrektorów, kierownictwu i pracownikom Zarządzającego Majątkiem oraz naszemu zespołowi doradców za przedsiębiorczość i umiejętności wykazane podczas budowy naszej bazy operacyjnej i na kolejnym etapie rozwoju Spółki. Z optymizmem patrzę na nadchodzący rok.

Quentin Spicer

PRZEWODNICZĄCY RADY DYREKTORÓW

29 lutego 2008 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Przegląd działalności Zarządzającego Majątkiem

W niniejszym przeglądzie przedstawiamy wyniki operacyjne za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2007 r. Spółka wyznaczyła spółkę Atlas Management Company Limited („AMC”) do nadzorowania swojego portfela oraz jako doradców w sprawach nowych możliwości inwestycyjnych. Możemy poinformować, że zgodnie z pierwotnym harmonogramem udało nam się zainwestować całość środków pozyskanych w wyniku IPO w ciągu 18 miesięcy od dopuszczenia na rynek AIM.

W lutym 2008 r. spółka Atlas rozpoczęła równoległe notowania na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, co jest kamieniem milowym w rozwoju Spółki, jako że poszerzy to bazę akcjonariuszy i zwiększy płynność akcji.

W roku 2007 Spółce udało się pozyskać nowe możliwości inwestycyjne oraz wygenerować wartość dodaną poprzez aktywne zarządzanie portfelem aktywów generujących przychody, a także rozpocząć realizację wartości projektów deweloperskich dzięki przedsprzedaży i rozpoczęciu budowy setek mieszkań.

Portfel nieruchomości podlega ciągłemu przeglądowi w celu zapewnienia, że jest on zgodny ze strategią spółki Atlas polegającą na stworzeniu zrównoważonego portfela, który zapewni w przyszłości wzrost wartości aktywów, potencjał dla zwiększenia wartości inwestycji poprzez aktywne i przedsiębiorcze zarządzanie oraz możliwość zrealizowania atrakcyjnej marży deweloperskiej.

Zespół kierowniczy nieustannie śledzi sytuację na rynkach, na których Spółka inwestuje, co obejmuje analizę gospodarek regionu oraz kluczowych wskaźników w sektorach, w których działa, aby uniknąć nadmiernej koncentracji lub uzależnienia od jednego rynku. Jednocześnie w celu zmaksymalizowania zwrotów z inwestycji, a tym samym zwrotów dla akcjonariuszy, kierownictwo dokonuje oceny ryzyka i korzyści związanych z poszczególnymi krajami lub branżami.

Jesteśmy przekonani, że tworzymy portfel, który zapewni równowagę pomiędzy ponadprzeciętnymi zwrotami z aktywów generujących przychody i trwałymi źródłami zysków deweloperskich z projektów o różnych terminach realizacji.

Przegląd portfela nieruchomości – posiadane aktywa na dzień 31 grudnia 2007 r.

POLSKA

Hotel Hilton w Warszawie i centrum konferencyjne

Jest to pierwszy hotel Hilton w Polsce, otwarty w dniu 19 marca 2007 r. Zlokalizowany w centralnej dzielnicy Wola hotel zapewnia nowoczesne, obszerne pokoje hotelowe zarówno gościom w delegacjach służbowych, jak i turystom. Wyraźnie pokazuje to umiejętności spółki Atlas w zakresie pozyskiwania jako swoich partnerów wysokiej jakości globalnych marek.

Hotel Hilton dysponuje 314 pokojami i apartamentami, a także największym centrum konferencyjnym na warszawskim rynku hotelarskim. W imieniu firmy Atlas hotelem zarządza Hilton na podstawie długoterminowej umowy przewidującej wynagrodzenie w formie opłat bazowych i motywacyjnych, powiązanych z wynikami hotelu.

Do kompleksu należy również 4.500 m² powierzchni zajmowanej przez klub sportowo-rekreacyjny Holmes Place oraz kasyno. Oba te obiekty wynajmowane są bezpośrednio od firmy Atlas. Bezpośrednie umowy najmu zawarto również z mniejszymi placówkami handlu detalicznego zlokalizowanymi na terenie obiektu. Do zarządzania podziemnym parkingiem na 240 miejsc podpisano umowę z wyspecjalizowanym operatorem.

Na czele kadry kierowniczej hotelu Hilton stoją osoby o wieloletnim doświadczeniu w Europie Środkowo-Wschodniej, które były na miejscu na wiele miesięcy przed otwarciem hotelu, instalując systemy, szkoląc personel i przyjmując rezerwacje na pokoje i imprezy na 2007 r. Obecnie nadal nadzorują działalność hotelu.

Hotel ma wszystkie cechy niezbędne, by zapewnić mu wyjątkowe powodzenie. Połączenie marki Hilton, komfortu pokoi hotelowych oraz doskonałych obiektów dodatkowych oferowanych na rynku pozwala na przekonanie, że przedsięwzięcie będzie udane. W ostatnich latach ogólna sytuacja na rynku hotelarskim w Warszawie znacznie się poprawiła, a wskaźniki wykorzystania pokoi i stawek za noclegi systematycznie rosną.

Od momentu otwarcia hotel Hilton osiąga wyższe wyniki od planowanych, co jest skutkiem silnego rynku hotelowego w Warszawie oraz posiadania największego centrum konferencyjnego w mieście.

ATLAS ESTATES LIMITED

Platinum Towers, Warszawa

Obiekt mieszkaniowo-biurowy Platinum Towers przylega do kompleksu hotelu Hilton i znajduje się w sercu miasta, w którym nastąpił gwałtowny rozwój i przebudowa w wyniku znaczącego wzrostu gospodarczego i wzrostu poziomu zamożności.

Platinum Towers – mieszkania, Warszawa

Po zakończeniu prac deweloperskich te dwa wieżowce dostarczą około 26.000 m² powierzchni mieszkaniowej podzielonej na 391 mieszkań. W każdym z 22-piętrowych wieżowców na parterze mieścić się będą obiekty komercyjne. Mieszkańcy kompleksu będą mogli korzystać z obiektów hotelu Hilton.

Spółka ma już niezbędne pozwolenia na budowę obu wieżowców. Budowę już rozpoczęto. Sprzedaż mieszkań przebiega doskonale. Na dzień niniejszego raportu sprzedanych zostało 130 ze 191 mieszkań w drugim budynku, natomiast w pierwszym sprzedano 99% mieszkań. Finalizujemy transakcje sprzedaży wszystkich pozostałych mieszkań.

Platinum Towers – biura, Warszawa

Częścią kompleksu Hilton/Platinum będzie trzeci wieżowiec. Na rynku warszawskim ceny wynajmu powierzchni biurowej nadal rosną. Obecnie finalizowana jest wycena projektu z myślą o ustaleniu najbardziej dochodowego wykorzystania budynku. Mamy plan zagospodarowania przestrzennego umożliwiający wykorzystanie budynku zarówno na cele biurowe, jak i mieszkalne. W przypadku wykorzystania na biura, budynek zapewniłby łącznie 22.500 m² nowoczesnej powierzchni biurowej klasy „A” na 32 piętrach. W przypadku przeznaczenia na cele mieszkalne i komercyjne możemy uzyskać około 17.500 m² powierzchni do sprzedaży.

Projekt Capital Art Apartments, Warszawa

Capital Art Apartments to kompleks około 760 mieszkań zapewniający ponad 46.000 m² nowoczesnej powierzchni mieszkalnej w warszawskiej dzielnicy Wola. Obejmuje również 1.700 m² powierzchni handlowej i parking na 800 miejsc.

Sprzedaż na pierwszym etapie przebiega bardzo dobrze. Sprzedaliśmy 216 mieszkań spośród 219 dostępnych. Budowa pierwszego etapu przebiega zgodnie z planem. Podpisano umowy przedwstępne na sprzedaż 35 spośród 177 mieszkań drugiego etapu. Rozpoczęła się budowa ścian cementowych do drugiego i trzeciego etapu.

Projekt Zielono, Warszawa

Projekt Zielono (oficjalnie Nowy Żoliborz) jest zlokalizowany w bardziej oddalonym od centrum, mieszkalnym rejonie Warszawy. Łączna powierzchnia działki wynosi 12.454 m² i uzyskano plan zagospodarowania przestrzennego na 265 mieszkań i dodatkowe powierzchnie handlowe. Zakończyła się rozbiórka istniejącego budynku, złożyliśmy również wniosek o wydanie pozwolenia na budowę.

Millennium Plaza, Warszawa

Budynek Millennium Plaza jest doskonale położony w centrum Warszawy, przy jednym z ważnych skrzyżowań tras komunikacyjnych. Obiekt oferuje 32.700 m² nowoczesnej powierzchni na 28 piętrach, z czego 6.100 m² to powierzchnia handlowa, a 26.600 m² stanowią biura.

W dniu 14 stycznia 2008 r. Spółka ogłosiła, że zawarła umowę sprzedaży spółki będącej właścicielem nieruchomości za kwotę 93,1 mln euro z Akron Management CEE GmbH. Cena jest uzależniona od kosztów wykończenia pomieszczeń najemców, zaś prawo do otrzymania rekompensaty za szkody z winy najemcy od najemców opuszczających nieruchomość zostało przyznane sprzedającemu. Zamknięcie transakcji jest uzależnione od uzyskania zgód od osób trzecich. Do 30 sierpnia 2008 r. wszystkie warunki muszą zostać spełnione lub kupujący musi od nich odstąpić. Jeżeli nie zostaną one spełnione, kupujący będzie miał 30 dni na wycofanie się z transakcji lub podjęcie decyzji o jej zakończeniu. Nieruchomość ta została pierwotnie nabyta w transakcji pozarynkowej za kwotę 78 mln euro w marcu 2007 r., co daje wstępną stopę zwrotu w wysokości 8%.

Projekt Cybernetyki, Warszawa

Nieruchomość ta obejmuje działkę o powierzchni 3.100 m², którą spółka Atlas nabyła z przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego na biurowce. Po dokonaniu zakupu Spółka złożyła wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i otrzymała decyzję o zabudowie mieszkaniowo-handlowej na obszarze 11.000

ATLAS ESTATES LIMITED

m². Spółka zapłaciła kwotę 3,25 mln euro za swój udział w działce. Atlas jest właścicielem 50% nieruchomości, we wspólnym przedsięwzięciu z Edmond de Rothschild Real Estate Fund.

Prace nad projektem technicznym zostały zakończone. Przewiduje się, że sprzedaż i budowa rozpoczną się w II kwartale 2008 r.

Biurowiec Sadowa, Gdańsk

Biurowiec Sadowa jest nowoczesnym budynkiem, w którym znajduje się 7.471 m² brutto wysokiej jakości powierzchni biurowej, mieszczącej się na 6 piętrach. Budynek jest wynajęty w 99%, a jego powierzchnia najmu netto wynosi 6.550 m². Ostateczna cena nabycia, którą ustalono zgodnie z uzgodnioną formułą, wyniosła 9,5 mln euro (łącznie z kosztami transakcji).

Budynek będzie generował przychody operacyjne netto na poziomie 850.000 euro, co stanowi zwrot na poziomie 9%. Firma Cushman & Wakefield wyceniła tę nieruchomość na kwotę 11,3 mln euro.

Kokoszki, Gdańsk

Na początku września 2007 r. spółka Atlas zawarła umowę nabycia działki o powierzchni 430.000 m² w dzielnicy Gdańska Kokoszki. Działka posiada prawa do zabudowy mieszanej o powierzchni 130.000m². Atlas jest właścicielem 50% projektu, zaś reszta jest własnością lokalnego partnera.

WĘGRY

Atrium Homes, Budapeszt

Atrium Homes to deweloperski projekt mieszkaniowy w 13. dzielnicy Budapesztu. Realizowany w dwóch etapach projekt zakłada budowę blisko 22.000 m² powierzchni mieszkaniowej podzielonej na 456 mieszkań na ośmiu piętrach. Kompleks będzie również posiadać podziemny parking na 456 miejsc i dodatkowo 5.800 m² powierzchni handlowej.

Uzyskano już pozwolenie na budowę pierwszego etapu obejmującego 235 mieszkań, powierzchnie komercyjne i dwupiętrowy parking podziemny. Sprzedaż mieszkań już się rozpoczęła i do chwili obecnej sprzedano 65 mieszkań. Kontrakty budowlane zostały sfinalizowane i budowa rozpocznie się po osiągnięciu zakładanego poziomu sprzedaży.

Ikarus Business Park, Budapeszt

Ikarus Business Park jest położony w 16. dzielnicy Budapesztu. Obecnie oferuje około 110.000 m² elastycznej powierzchni biurowej, logistycznej i magazynowej użytkownikom międzynarodowym i lokalnym. Dzięki aktywnemu zarządzaniu przez AMC, wskaźnik wynajętej powierzchni obiektu wzrósł z 62% w momencie pierwszej oferty publicznej do 74% obecnie.

Spółka uzyskała ostatnio od rządu węgierskiego finansowanie w formie grantu na przebudowę 7.000 m² budynku na nowoczesny magazyn zintegrowany z powierzchnią biurową. Grant pozwoli na sfinansowanie 40% szacowanych kosztów budowy w wysokości 1,3 mln euro. Oczekuje się, że powstała w ten sposób przestrzeń pozwoli zwiększyć przychody operacyjne netto o ponad 300.000 euro. Prace nad tym budynkiem zostaną sfinalizowane do końca marca 2008 r. Obecnie 45% powierzchni jest wynajęte, przy średnim czynszu wynoszącym około 4,25 euro za m².

W dłuższym okresie planowana jest przebudowa obiektu na cele mieszane, mieszkaniowo-handlowe, ponieważ teren, na którym się znajduje, położony jest w dzielnicy mieszkaniowej. Powierzchnia całej działki wynosi 283.000 m² brutto, z czego jedynie 110.000 m² jest zabudowane. Kontynuowane są prace nad uzyskaniem zmiany kwalifikacji gruntu w gminie.

Metropol Office Centre, Budapeszt

Metropol Office Centre obejmuje 7.600 m² nowoczesnej powierzchni biurowej w 13. dzielnicy Budapesztu i został zbudowany przez jednego z założycieli Spółki. Obiekt ma doskonałą lokalizację, umożliwiającą łatwy dojazd do centrum Budapesztu.

Nieruchomość jest wynajęta w 100% pięciu najemcom korporacyjnym na różne okresy, z których najdłuższy wynosi 5 lat.

ATLAS ESTATES LIMITED

Ligetvaros Centre, Budapeszt

Ligetvaros Centre to kompleks handlowo-biurowy w 7. dzielnicy Budapesztu, zlokalizowany w popularnej, centralnej okolicy, umożliwiającej łatwy dostęp do głównych terenów handlowych i turystycznych miasta.

Centrum dysponuje 6.300 m² powierzchni o mieszanym przeznaczeniu, obecnie zajętej w 99%. Kluczowymi najemcami powierzchni handlowej są Kaiser Supermarkets (część międzynarodowej sieci SPAR) oraz DM Drugstores, duża sieć węgierskich aptek.

W lutym 2008 r. Spółka otrzymała plan zagospodarowania przestrzennego działki sąsiadującej z Varosliget. Nowy plan zagospodarowania będzie miał wpływ na projekt Ligetvaros i pozwoli spółce na zbudowanie około 6.000 m² powierzchni pod wynajem. Zarząd jest w trakcie opracowywania projektu koncepcyjnego budynku.

Varosliget, Budapeszt

Varosliget przylega do Ligetvaros Centre i ma unikalną lokalizację w pobliżu centrum Budapesztu. Jest to działka o powierzchni 12.000 m² położona kilkaset metrów od ulicy Andrassy, znanej arterii w centrum miasta. Varosliget obecnie jest zajmowany przez małe podmioty gospodarcze mieszające się w niższym segmencie rynku powierzchni biurowej i magazynowej. Spółka jest właścicielem 90% działki, natomiast pozostałe 10% jest własnością gminy.

W dniu 4 lutego 2008 r. władze gminne 7. dzielnicy Budapesztu zatwierdziły nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Centrum Varosliget-Ligetvaros. Zgodnie z nowym planem zagospodarowania przestrzennego Spółka będzie mogła przeznaczyć 31.000 m² powierzchni pod zabudowę mieszaną. Większość powierzchni zostanie wybudowana w ramach nowego projektu. W drugim kwartale 2008 r. Spółka złoży wniosek o zatwierdzenie przeznaczenia inwestycji zgodnie z nowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Moszkva Office Building, Budapeszt

Położony w doskonałej lokalizacji na głównym placu po stronie Budy, obiekt ten oferuje 1.000 m² powierzchni biurowej na trzech piętrach. Nieruchomość jest w całości wynajęta, przy czym w przypadku 95% umów najmu okres pozostały do końca umowy wynosi co najmniej 7 lat. Spółka kupiła ten obiekt ze wstępną stopą zwrotu netto na poziomie 8,75%.

Projekt Volan, Budapeszt

Nieruchomość Volan jest położona w centrum Budapesztu, w pobliżu Heroes Square, centrum handlowego West End i hotelu Hilton. Działka o powierzchni 20.640 m² została przygotowana do budowy zaplanowanych obiektów mieszkaniowych, biurowych, handlowych i rozrywkowych o powierzchni 89.000 m². Spółka nabyła 50% udział w działce za kwotę 7,5 mln euro.

Grupa Atlas dokonała zasadniczych zmian w projekcie koncepcyjnym. Nowy projekt koncepcyjny daje możliwość wykorzystania większości działki pod zabudowę biurową, mieszkaniową, handlową i komercyjną. Spółka uzyskała pozwolenie na budowę pierwszego etapu projektu.

SŁOWACJA

Projekt Nove Vajnory, Bratysława

Nove Vajnory to działka o powierzchni 879.000 m² na przedmieściach Bratysławy. Działka została nabyta około 3 lata temu od gminy Bratysława, jest obecnie przeznaczona pod zabudowę sportowo-rekreacyjną i jest wykorzystywana jako lotnisko sportowe. Zamiarem Spółki jest zmiana warunków zabudowy gruntu tak, aby zmienić jego przeznaczenie w celu wykorzystania około 1.100.000 m² powierzchni pod zabudowę mieszaną.

Od momentu nabycia Spółka pracuje nad różnymi aspektami planowania oraz uzyskała odpowiednie pozwolenia od różnych władz.

We wrześniu 2007 r., został przyjęty nowy plan zagospodarowania przestrzennego Bratysławy, który ułatwia ubieganie się o zmianę przeznaczenia gruntu. W październiku 2007 r. władze lokalne Vajnory zatwierdziły wniosek Spółki o zmianę przeznaczenia gruntu o powierzchni 1.100.000 m². Obecnie nowe warunki zabudowy oczekują na akceptację władz gminnych Bratysławy, co będzie ostatnim etapem procesu zmiany kwalifikacji gruntu.

Spółka oczekuje na otrzymanie akceptacji do końca 2008 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

We wrześniu 2007 r. Spółka sprzedała 28,25% udziałów w projekcie swojemu partnerowi, Spółce Eastfield za kwotę 46.515.000 euro. Obecnie Spółka posiada 50% udziałów w projekcie.

Projekt Basta, Koszyce

Jest to grunt o powierzchni 10.000 m² zlokalizowany w centrum Koszyc – drugiego co do wielkości miasta na Słowacji liczącego ponad 240.000 mieszkańców – przeznaczony do rewitalizacji. W ramach wspólnego przedsięwzięcia grunt należy po połowie do Spółki i firmy Eastfield, partnera projektu Vajnory. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na terenie tym przewidziana jest budowa obiektów mieszkaniowych, handlowych, biurowych i rozrywkowych. Obecnie prowadzone są prace nad projektem koncepcyjnym.

RUMUNIA

Projekt Solaris, Bukareszt

Projekt Solaris obejmuje 32.000 m² działki przylegającej do placu Obor, jednego z głównych węzłów transportowych i rejonów mieszkalnych Bukaresztu. Nieruchomość znajduje się w dawnej strefie przemysłowej, która obecnie jest rewitalizowana, z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe i komercyjne. Spółka nabyła prawo własności do nieruchomości. Obecnie rozbierane są istniejące zabudowania na tym terenie, gdzie powstać ma mieszany kompleks mieszkaniowo-handlowy.

Rozpoczęliśmy prace nad zmianą kwalifikacji gruntu. Trwają prace nad projektem koncepcyjnym i analizą rynku.

Grunt w Voluntari, Bukareszt

Grunt w Voluntari obejmuje trzy przylegające do siebie działki o łącznej powierzchni 99.116 m². Mieszczą się one w dzielnicy Bukaresztu Voluntari.

W dniu 4 lipca 2007 r. zamknęliśmy transakcję odkupu 40-procentowego udziału od naszego partnera. Łączna cena nabycia wyniosła 6.432.702 euro, co stanowi 216 euro za metr kwadratowy gruntu. Obecnie Spółka jest jedynym właścicielem tych gruntów.

Poczyniono postępy w ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru i w sąsiedztwie rozpoczynają się inwestycje budowlane. Aktualnie przygotowywany jest projekt koncepcyjny.

Hotel Golden Tulip, Bukareszt

Hotel Golden Tulip to 4-gwiazdkowy, 82-pokojowy hotel w centrum Bukaresztu. Został zbudowany w 2005 r., a w marcu 2007 r. został nabyty przez Spółkę. Położony jest w pobliżu głównych atrakcji turystycznych i dzielnic biznesowych; wskaźnik obłożenia sięga średnio 80%.

BULGARIA

Atlas House, Sofia

Atlas House to w całości wynajęty biurowiec położony w centrum Sofii, mniej niż kilometr od centralnej dzielnicy biznesowej. Budynek posiada 3.472 m² powierzchni do wynajęcia na ośmiu piętrach. Transakcję zakupu Atlas House sfinalizowano w październiku 2007 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Wycena portfela

Metody wyceny

Na dzień 31 grudnia 2007 r. wartość rynkowa brutto aktywów w postaci nieruchomości w portfelu Spółki wynosiła 555 mln euro (329 mln euro na 31 grudnia 2006 r.). Udział firmy Atlas w tym portfelu odpowiada kwocie 508 mln euro (315 mln euro na 31 grudnia 2006 r.). Cały portfel został wyceniony przez Cushman & Wakefield, niezależną międzynarodową spółkę doradców w dziedzinie nieruchomości. W objętym przeglądem okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2007 r. wartość udziału firmy Atlas w portfelu wzrosła o 61%, tj. 193 mln euro w porównaniu do kosztu nabycia lub wyceny na dzień 31 grudnia 2006 r. Jest to rezultatem przeprowadzonych transakcji nabycia oraz wzrostu wartości. Wzrost wartości jest wynikiem programów aktywnego zarządzania majątkiem Spółki.

Wartość aktywów netto

Wynagrodzenie podstawowe i wynagrodzenie za wyniki Zarządzającego Majątkiem, Atlas Management Company Limited („AMC”), są ustalane na podstawie skorygowanej wartości aktywów netto. Za okres obrotowy do 31 grudnia 2007 r. łączne wynagrodzenie należne Spółce AMC wyniosło 13.098 euro (10.078 euro w 2006 r.).

Nieruchomości będące aktywami Grupy są zaliczone do trzech kategorii ujmowanych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej. Zmiana wartości w każdej z tych kategorii podlega różnemu ujęciu księgowemu, na następujących zasadach:

- Aktywa generujące przychody wynajęte odpłatnie najemcom – zaklasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne, których zmiany wyceny ujmowane są w rachunku zysków i strat;
- Środki trwale obsługiwane przez Grupę w celu generowania przychodów, takie jak hotel Hilton lub nieruchomości gruntowe pod zabudowę aktywami generującymi dochody (rzeczowy majątek trwały) – zmiany wyceny ujmowane są w kapitale rezerwowym, po odliczeniu podatku; oraz
- Nieruchomości deweloperskie, w tym grunty, na których powstają – ujmowane jako zapasy, bez ujmowania zmian wartości w sprawozdaniu finansowym.

Spółka przedstawia poniżej kluczowe wskaźniki związane z wartością aktywów netto na jedną akcję. Obejmuje to WAN na jedną akcję w sprawozdaniu finansowym, skorygowaną WAN na jedną akcję zdefiniowaną w związku z IPO i ujawnioną wcześniej przez Spółkę, a także WAN na jedną akcję wg EPRA.

	WAN 2007 r. mln EUR	WAN na jedną akcję w 2007 r. EUR	WAN na jedną akcję w 2006 r. EUR
Podstawowa WAN	228,2	5,07	4,59
Wzrost wyceny nieruchomości deweloperskich	75,1		
Podatek odroczony	(14,5)		
Skorygowana WAN	288,9	6,41	5,42
Warranty w kwocie 5 euro za akcję	27,4		
WAN wg EPRA	316,3	6,26	5,38

Uwagi:

Liczba wyemitowanych akcji na dzień 31 grudnia 2007 r. wynosi 44.978.081 (31 grudnia 2006 r.: 48.448.081).

Liczba warrantów na dzień 31 grudnia 2007 r. i 2006 r. wynosi 5.448.118.

Zarządzanie finansowe

Spółka Atlas zakończyła drugi rok działalności jako spółka giełdowa, a obecnie posiada notowania równoległe w Warszawie i Londynie. W wyniku tego Spółka nieustannie ulepsza i rozwija swoją infrastrukturę zarządzania finansowego. Utworzyliśmy zespoły ds. finansów w każdym z krajów, w których działamy, nadzorowane przez doświadczony pion finansów Spółki.

Nadal rozwijamy system kontroli wewnętrznej i procedur sprawozdawczości oraz systemy informatyczne, co ma umożliwić generowanie na czas odpowiednich informacji zarządczych dla celów ciągłej oceny wyników Spółki.

ATLAS ESTATES LIMITED

Zarządzanie środkami pieniężnymi odbywa się zarówno na szczeblu lokalnym, jak i w centrali, dzięki czemu czynsze są ściągane sprawnie, a wszelkie nadwyżki są inwestowane lub przekazywane do innych części Spółki w miarę potrzeb, a środki są utrzymywane we właściwej walucie.

Głównymi rodzajami ryzyka finansowego, na które narażona jest spółka Atlas, są ryzyko kursowe i ryzyko stopy procentowej. Ryzykiem kursowym zarządza się głównie na szczeblu lokalnym poprzez dopasowanie waluty, w której uzyskiwane są przychody i ponoszone koszty, do walut odpowiadających im aktywów i pasywów.

Nieruchomości inwestycyjne Spółki generują przychody głównie w euro, w związku z czym przyjęliśmy zasadę organizowania instrumentów ich finansowania również w euro. W miarę możliwości Atlas stara się dopasować walutę, w której otrzymywane są wpływy i realizowane wypływy gotówki. Niektóre wydatki nadal ponoszone są w walutach lokalnych i są one planowane z wyprzedzeniem. Inwestycje w budowę mieszkań generują wpływy głównie w walucie lokalnej, w związku z czym instrumenty ich finansowania również organizowane są w tej walucie. Identyfikowane są wolne środki dostępne do dystrybucji w ramach Spółki i stosowane odpowiednie mechanizmy przeliczeniowe.

O ile jest to możliwe, do finansowania różnych projektów Atlas będzie stosować instrumenty dłużne. Będą one pozyskiwane w odpowiednich terminach, w zależności od charakteru aktywów (generujące przychody czy deweloperskie).

Na dzień 31 grudnia 2007 r. udział spółki Atlas w kredytach bankowych związanych z portfelem wynosił 218 mln euro, zaś środki pieniężne w banku i w kasie wynosiły 35 mln euro. Wskaźnik kredytów do wartości aktywów wynosił 36%. Wskaźnik zadłużenia wynosi 78%, wyliczony w oparciu o zadłużenie netto jako procent kapitału własnego przypadającego na akcjonariuszy. Refinansujemy te nieruchomości, w przypadku których wzrosła wycena, uwalniając w ten sposób kapitał dla potrzeb dalszych inwestycji.

Wnioski

Rok 2007 był rokiem znaczących postępów w całej działalności Atlas na bazie doświadczeń uzyskanych w pierwszym roku jej działalności jako spółki notowanej na rynku AIM. Szczególnie zachęcające są świetne wyniki uzyskane w wyniku reinwestowania aktywów w portfelu oraz postępy poczynione w uzyskiwaniu odpowiednich planów zagospodarowania przestrzennego i pozwoleń na budowę w całym portfelu deweloperskim Spółki, wraz z przychodami, jakie przynoszą nieruchomości inwestycyjne Spółki.

AMC jest przekonana, że dzięki profesjonalizmowi zespołów kierowniczych w całej sieci biur regionalnych oraz doświadczeniu w wydobywaniu wartości z posiadanych aktywów poprzez aktywne zarządzanie Spółka będzie nadal pomyślnie realizowała swoje cele strategiczne i przynosiła wartość swoim akcjonariuszom.

Amos Pickel
Główny Dyrektor Wykonawczy
Atlas Management Company Limited
29 lutego 2008 r.

Michael Williamson
Dyrektor ds. Finansowych
Atlas Management Company Limited

ATLAS ESTATES LIMITED

Lokalizacja/Nieruchomość Opis		Udział Atlasu	Wartość nieruchomości na 31.12.07 r.	Wartość nieruchomości na 31.12.06 r.
Polska				
Hotel Hilton	Pierwszy hotel sieci Hilton Hotel w Polsce, 314 pokoi i centrum konferencyjne	100%	110,8mln	107,0mln
Platinum Towers	387 mieszkań w dwóch wieżowcach i trzeci wieżowiec o powierzchni biurowej 23.000 m ² . Dwa wieżowce mieszkalne z pozwoleniem na budowę i rozpoczętą sprzedażą.	100%	60,0mln	49,6mln
Capital Art Apartments	800 mieszkań, pozwolenie na budowę i sprzedaż	100%	31,7mln	24,3mln
Zielono	Grunt z decyzją o warunkach zabudowy na 325 mieszkań	76%	8,9mln	8,0mln
Millennium Tower	32.700 m ² powierzchni biurowej i handlowej	100%	94,9mln	-
Diamond Apartments	Działka o powierzchni 3.100 m ² , w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przewidziana jako 11.000 m ² na cele mieszkaniowe	50%	3,3mln	-
Projekt Sadowa	Biurowiec o powierzchni 6.500 m ² wynajęty w 99%	100%	11,5mln	-
Projekt Kokoszki	Działka o powierzchni 430.000 m ² położona w Gdańsku z decyzją o zabudowie mieszanej	50%	7,2mln	-
Węgry				
Ikarus Business Park	Działka o powierzchni 283.000 m ² , ze 110.000 m ² powierzchni biznesowej do wynajęcia	100%	29,6mln	30,9mln
Metropol Office Centre	Biurowiec o powierzchni 7.750 m ² wynajęty w 100%, zwrot z ceny nabycia: 8,25%	100%	10,2mln	9,1mln
Atrium Homes	456 mieszkań z pozwoleniem na budowę, akcja marketingowa rozpoczęta	100%	7,9mln	6,0mln
Centrum Ligetvaros	6.300 m ² powierzchni biurowej i handlowej wynajęte w 99%. Nowa decyzja o zabudowie w lutym 2008 r.	100%	9,0mln	8,2mln
Centrum Varosliget	Działka o powierzchni 12.000 m ² w centrum Budapesztu. Nowa decyzja o zabudowie w lutym 2008 r.	100%	7,2mln	4,8mln
Plac Moszkva	Biurowiec o powierzchni biurowej brutto 1.000 m ² dający zwrot 8,75%	100%	3,1mln	3,0mln
Projekt Volan	Działka o powierzchni 20.640 m ² , miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje zabudowę o mieszanym przeznaczeniu o powierzchni 89.000 m ²	50%	10,3mln	-
Słowacja				
Nove Vajnory	Grunt o powierzchni 879.000 m ² nabyty od gminy w trakcie przekwalifikowania przeznaczenia na zabudowę o mieszanym przeznaczeniu	50% (2006 78%)	20,6mln	31,0mln
Projekt Basta	Grunt o powierzchni 10.000 m ² z przeznaczeniem na zabudowę o mieszanym przeznaczeniu, w centrum Koszyc, drugiego co do wielkości miasta Słowacji	50%	2,6mln	2,6mln
Rumunia				
Voluntari	Trzy sąsiadujące działki o łącznej powierzchni 99.116 metrów kwadratowych	100% (2006 60%)	31,6mln	8,9mln
Projekt Solaris	Działka o powierzchni 32.000 m ² ; ma być przekwalifikowana pod budownictwo mieszkaniowe	100%	26,1mln	22,0mln
Hotel Golden Tulip	Czterogwiazdkowy hotel z 82 pokojami położony w centrum Bukaresztu, wskaźnik obłożenia 80%	100%	14,2mln	-
Bułgaria				
Atlas House, Sofia	Biurowiec o powierzchni 3.472 m ²	100%	7,5mln	-
Razem			508,3mln	315,5mln

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT – NIEZBADANY
za okres 3 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2007 r.

	3 miesiące zakończone 31 grudnia 2007 r. tys. EUR	3 miesiące zakończone 31 grudnia 2006 r. tys. EUR	Nota
Przychody ze sprzedaży	9.949	1.265	2
Koszty własne sprzedaży	(8.942)	(5.614)	
Zysk/(strata) brutto	1.007	(4.348)	
Koszty administracyjne	(13.281)	(6.660)	3
Pozostałe przychody operacyjne	(1.803)	60	
Pozostałe koszty operacyjne	(4.505)	(158)	
Wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych	5.680	3.310	
Pozostałe zyski i straty netto	8.488	(1.873)	
Ujemna wartość firmy z tytułu nabycia	511	(2.677)	
Zysk/(strata) operacyjna	(3.903)	(12.347)	
Przychody finansowe	1.295	360	
Koszty finansowe	(2.922)	(343)	
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	(5.530)	(12.330)	
Podatek dochodowy	3.699	(480)	4
Zysk/(strata) netto	(1.831)	(11.850)	
Przypadające na rzecz:			
Akcjonariuszy Spółki	(2.467)	(12.029)	
Udziałowców mniejszościowych	636	179	
	(1.831)	(11.850)	

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT – NIEZBADANY za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2007 r.

	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2007 r. tys. EUR	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2006 r. tys. EUR	Nota
Przychody ze sprzedaży	27.646	5.321	2
Koszty własne sprzedaży	(20.208)	(7.882)	
Zysk/(strata) brutto	7.438	(2.561)	
Koszty administracyjne	(26.155)	(11.631)	3
Pozostałe przychody operacyjne	2.719	650	
Pozostałe koszty operacyjne	(6.511)	(580)	
Wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych	39.601	5.612	
Pozostałe zyski i straty netto	-	(167)	
Ujemna wartość firmy z tytułu nabycia	900	(1.956)	
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	17.992	(10.634)	
Pozostałe zyski/straty	7.795	-	
Przychody finansowe	2.297	2.507	
Koszty finansowe	(7.887)	(1.663)	
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	20.197	(9.789)	
Podatek dochodowy	(1.831)	(840)	4
Zysk/(strata) netto	18.366	(10.629)	
Przypadające na rzecz:			
Akcjonariuszy Spółki	19.022	(10.690)	
Udziałowców mniejszościowych	(656)	61	
	18.366	(10.629)	
Zysk/(strata) na 1 akcję zwykłą (0,01 EUR) – podstawowy (w eurocentach)	38,1	(21,8)	5
Zysk/(strata) na 1 akcję zwykłą (0,01 EUR) – rozwodniony (w eurocentach)	38,1	(21,8)	5

Cała działalność Grupy jest działalnością kontynuowaną.

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANY BILANS – NIEZBADANY

na dzień 31 grudnia 2007 r.

	31 grudnia 2007 r. tys. EUR	31 grudnia 2006 r. tys. EUR	Nota
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	942	162	
Grunt w leasingu operacyjnym	18.235	18.422	
Rzeczowe aktywa trwałe	116.844	88.818	7
Nieruchomości inwestycyjne	217.046	67.585	8
Pozostałe należności z tytułu pożyczek	8.592	327	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3.707	1.821	
	365.366	177.135	
Aktywa obrotowe			
Zapasy	127.221	99.205	9
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10.715	22.241	
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	34.862	62.672	10
	172.798	184.118	
AKTYWA RAZEM	538.163	361.253	
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(54.193)	(30.724)	
Kredyty bankowe	(18.572)	(2.892)	12
	(72.765)	(33.616)	
Zobowiązania długoterminowe			
Pozostałe zobowiązania	(2.369)	(6.047)	
Kredyty bankowe	(199.799)	(76.170)	12
Zobowiązania wobec akcjonariuszy mniejszościowych	(5.894)		
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(36.452)	(21.558)	
	(237.233)	(103.775)	
ZOBOWIĄZANIA RAZEM	(309.998)	(137.391)	
AKTYWA NETTO	228.165	223.862	
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał zakładowy	484	484	
Kapitał z aktualizacji wyceny	11.449	2.981	
Pozostałe kapitały podlegające podziałowi	202.320	226.406	
Pozostałe kapitały rezerwowe	5.061	2.851	
Zakumulowany zysk/(strata) netto	8.219	(10.148)	
Kapitał przypadający na udziałowców spółki dominującej	(227.532)	222.574	
Udziały mniejszości	(633)	1.288	
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM	228.165	223.862	
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję	5,07 euro	4,59 euro	

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM – NIEZBADANE za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2007 r.

Grupa	Kapitał zakładowy tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe tys. EUR	Zakumulo- wany zysk/ (strata) netto tys. EUR	Razem tys. EUR	Udziały mniejszości tys. EUR	Kapitał własny razem tys. EUR
Na dzień 3 lutego 2006 r.	-	-	-	-	-	-
Korekty z tytułu różnic kursowych	-	3.152	-	3.152	(31)	3.121
Aktualizacja wyceny nieruchomości	-	3.680	-	3.680	-	3.680
Podatek odroczony od korekty z tytułu różnic kursowych	-	(301)	-	(301)	3	(298)
Podatek odroczony od aktualizacji wyceny nieruchomości	-	(699)	-	(699)	-	(699)
Wynik finansowy ujęty bezpośrednio w kapitałach	-	5.832	-	5.832	(28)	5.804
Wynik finansowy okresu obrotowego	-	-	(10.690)	(10.690)	61	(10.629)
Łącznie ujęty wynik za okres	-	5.832	(10.690)	(4.858)	33	(4.825)
Emisja akcji	493	246.472	-	246.965	-	246.965
Koszty emisji akcji	-	(14.049)	-	(14.049)	-	(14.049)
Udziały mniejszości z nabycia	-	-	-	-	1.255	1.255
Akcje wykupione i umorzone	(9)	(3.977)	-	(3.986)	-	(3.986)
Wynagrodzenia w postaci akcji	-	-	542	542	-	542
Wypłacone dywidendy	-	(2.040)	-	(2.040)	-	(2.040)
Na dzień 31 grudnia 2006 r.	484	232.238	(10.148)	222.574	1.288	223.862
Korekty z tytułu różnic kursowych	-	4.608	-	4.608	(84)	(4.524)
Podatek odroczony od korekt z tytułu różnic kursowych	-	(527)	-	(527)	-	(527)
Aktualizacja wyceny nieruchomości	-	8.468	-	8.468	-	8.468
Podatek odroczony od aktualizacji wyceny nieruchomości	-	(1.872)	-	(1.872)	-	(1.872)
Wynik finansowy ujęty bezpośrednio w kapitałach	-	10.677	-	10.677	(84)	10.593
Wynik finansowy okresu obrotowego	-	-	18.025	18.367	-	18.367
Łącznie ujęty wynik za okres	-	10.677	18.025	29.044	(84)	28.960
Udziały mniejszości z nabycia	-	-	-	-	(571)	(571)
Wspólne przedsięwzięcia powstałe w wyniku nabycia	-	-	-	-	-	-
Akcje wykupione i umorzone	-	(16.023)	-	(16.023)	-	(16.023)
Wynagrodzenia w postaci akcji	-	-	342	342	-	342
Wypłacone dywidendy	-	(8.062)	-	(8.062)	-	(8.062)
Na dzień 31 grudnia 2007 r.	484	218.830	8.219	227.533	633	228.166

Pozostałe kapitały rezerwowe zawierają kapitał z aktualizacji wyceny, pozostałe kapitały podlegające podziałowi oraz pozostałe kapitały rezerwowe.

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANY SKRÓCONY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2007 r.

	Rok zakończony 31 grudnia 2007 r. tys. EUR	11 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2006 r. tys. EUR	Nota
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(31.003)	(11.741)	7
Odsetki otrzymane	2.297	2.457	
Odsetki zapłacone	(7.887)	(1.592)	
Podatek zapłacony	(23)	(128)	
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	(36.616)	(11.004)	
Działalność inwestycyjna			
Nabycie spółek zależnych (pomniejszone o nabyte środki pieniężne)	(7.413)	(53.099)	
Środki złożone na rachunkach escrow w odniesieniu do nabywanych nieruchomości	(6.951)	(1.800)	
Depozyty zapłacone na zabezpieczenie przyszłych transakcji nabycia nieruchomości	-	(15.024)	
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(82.229)	(12.821)	
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(6.733)	(17.260)	
Nowe pożyczki udzielone partnerom wspólnych przedsięwzięć	-	(327)	
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	(1.743)	169	
Nabycie wartości niematerialnych - oprogramowanie	(920)	(183)	
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(88.601)	(100.345)	
Działalność finansowa			
Wypłacone dywidendy	(10.101)	(2.079)	
Płatności na nabycie lub umorzenie akcji własnych jednostki	(16.023)	(3.986)	
Zapłacone koszty emisji akcji	-	(14.049)	
Wpływy z emisji akcji	-	178.451	
Zaciągnięte kredyty bankowe	119.978	9.804	
Pożyczki uzyskane od inwestorów mniejszościowych	1.702	2.286	
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	95.556	170.427	
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu	(29.661)	59.078	
Skutki różnic kursowych	1.850	3.069	
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu	(27.810)	62.147	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	62.672	-	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	34.862	62.147	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	19.818	62.672	
Kredyty w rachunku bieżącym	15.044	(525)	
	34.862	62.147	

ATLAS ESTATES LIMITED

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Opis stosowanych zasad rachunkowości

Rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) oraz interpretacjami KIMSF przyjętymi przez Unię Europejską, a tym samym jest zgodne z art. 4 Rozporządzenia UE w sprawie stosowania Międzynarodowych Standardów Rachunkowości. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na zasadzie kosztu historycznego, z uwzględnieniem aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych, gruntów i budynków. Informacje zawarte w niniejszym dokumencie nie były badane przez biegłego rewidenta. Dane porównawcze obejmują tylko 11 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2006 r., ponieważ Grupa została utworzona w lutym 2006 r. Najważniejsze stosowane zasady rachunkowości zostały przedstawione poniżej.

Zmiany w stosunku do poprzednio opublikowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Dane porównawcze za 11 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2006 r. zostały przekształcone w sposób następujący:

- (i) Dodatkowe obciążenie w kwocie 700.000 euro zostało zaksięgowane w ciężar kosztów administracyjnych, w korespondencji z pozycją rozliczeń międzyokresowych biernych w związku z saldem VAT, który w ocenie spółki stał się nieodzyskiwalny.
- (ii) Dodatkowe aktywo z tytułu podatku odroczonego zostało rozpoznane w kwocie 700.000 euro, w korespondencji z pozycją podatku odroczonego w rachunku zysków i strat w celu odzwierciedlenia strat powstałych w spółkach zależnych.
- (iii) Grunt w leasingu operacyjnym o wartości 18.422.000 euro został wykazany w odrębnej linii w bilansie. Poprzednio grunt ten był prezentowany jako rzeczowe aktywa trwałe.

Zmiany te nie miały wpływu na wynik finansowy poprzednio opublikowany przez Spółkę.

Podstawa konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdania finansowe Spółki oraz jej podmiotów zależnych za okres do 31 grudnia 2007 r. Podmiotami zależnymi są jednostki kontrolowane przez Spółkę. Kontrola polega na możliwości bezpośredniego lub pośredniego kierowania polityką finansową i operacyjną innej jednostki, w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

Wyniki podmiotów zależnych i wspólnych przedsięwzięć nabytych lub zbytych w ciągu okresu uwzględnia się, odpowiednio, od daty nabycia lub do daty zbycia. W razie konieczności sprawozdania finansowe podmiotów zależnych i wspólnych przedsięwzięć koryguje się w celu dostosowania przyjętych zasad rachunkowości do zasad stosowanych przez Grupę.

Udziały mniejszości wykazuje się proporcjonalnie do udziału udziałowców mniejszościowych w wartości księgowej ujętych aktywów i pasywów. Wszelkie straty powstałe w późniejszych okresach przypadające na udziały mniejszości przekraczające ich wartość są alokowane na udziały podmiotu dominującego.

Grupa wykazuje udziały w jednostkach wspólnie kontrolowanych metodą konsolidacji proporcjonalnej. Udział Grupy w aktywach, pasywach, przychodach, kosztach i przepływach środków pieniężnych jednostek wspólnie kontrolowanych jest łączony pozycja po pozycji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządza się w euro i przedstawia w tysiącach euro („tys. EUR”).

Sprawozdawczość według segmentów działalności

Segment działalności stanowi grupa aktywów i operacji uczestniczących w dostarczeniu produktu lub usługi, z którymi związane są ryzyka i korzyści inne niż ryzyka i korzyści charakterystyczne dla innych segmentów działalności. Segment geograficzny uczestniczy w dostarczeniu produktu lub usługi w określonym środowisku gospodarczym, z którym związane są ryzyka i korzyści inne niż ryzyka i korzyści charakterystyczne dla segmentów działających w innych środowiskach gospodarczych.

ATLAS ESTATES LIMITED

Podstawowymi segmentami sprawozdawczości Grupy są segmenty branżowe, a segmentami pomocniczymi – segmenty geograficzne.

Ujmowanie przychodów

Przychody obejmują:

- (i) przychody z najmu (czynsze), opłaty za usługi oraz inne wpływy od najemców oraz z tytułu dostarczania usług komunalnych najemcom inwestycji Grupy oraz nieruchomości przeznaczonych do obrotu,
- (ii) przychody ze sprzedaży miejsc hotelowych, artykułów spożywczych i napojów,
- (iii) wpływy ze sprzedaży mieszkań budowanych przez Grupę.

Przychody z najmu obejmują przychody z działalności zarządzanej, takiej jak obsługa parkingów. Opłaty za usługi i inne wpływy obejmują przychody uzyskane w związku z opłatami za usługi oraz koszty odzyskiwalne bezpośrednio, a także wszelkie powiązane z nimi opłaty za zarządzanie.

Przychody z najmu są ujmowane liniowo przez okres trwania umowy. Zmiany przychodów z najmu w wyniku dostosowania wysokości czynszów do warunków rynkowych lub wzrostów związanych z okresową indeksacją są ujmowane od dnia, w którym dana korekta stała się wymagalna. Specjalne oferty promocyjne udzielane najemcom są ujmowane jako integralna część wynagrodzenia netto za korzystanie z nieruchomości, proporcjonalnie przez okres trwania umowy najmu.

Przychody ze sprzedaży miejsc hotelowych, artykułów spożywczych i napojów ujmuje się w momencie, gdy świadczenie ma miejsce lub produkt jest dostarczony, bez podatku VAT i innych podatków od sprzedaży.

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są ujmowane w momencie, gdy ryzyka i korzyści związane z ich własnością przechodzą na nabywcę oraz pod warunkiem, że na Spółce nie ciąży obowiązek podjęcia dalszych istotnych czynności na mocy umowy.

Pozostałe przychody, w tym sprzedaż usług komunalnych oraz inne przychody z opłat za zarządzanie, są wyceniane w wartości godziwej zapłaty otrzymanej lub należnej z tytułu towarów i usług dostarczonych w toku normalnej działalności gospodarczej, bez podatku VAT i innych podatków od sprzedaży.

Wynagrodzenia w postaci akcji

Koszty przyznania warrantów Zarządzającemu Majątkiem, jego dyrektorom i pracownikom obciążają rachunek zysków i strat. Grupa stosuje model wyceny opcji Blacka-Scholesa, a określona w ten sposób wartość jest amortyzowana w rachunku zysków i strat przez okres, na który warrant został przyznany.

Waluty obce

Jednostkowe sprawozdania finansowe poszczególnych spółek Grupy prezentuje się w walucie głównego środowiska gospodarczego, w którym dana spółka działa (walucie funkcjonalnej). Dla celów sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, wyniki i pozycję finansową poszczególnych spółek Grupy wyraża się w euro, które jest walutą funkcjonalną Spółki oraz walutą prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Zyski i straty z tytułu rozliczenia pozycji pieniężnej oraz z tytułu przeliczenia pozycji pieniężnych ujmuje się w rachunku zysków i strat okresu obrotowego. Zyski i straty z tytułu przeliczenia pozycji niepieniężnych wykazywanych w wartości godziwej ujmuje się w rachunku zysków i strat danego okresu obrotowego, za wyjątkiem różnic powstających z tytułu przeliczenia pozycji niepieniężnych, w przypadku których zyski i straty są rozliczane bezpośrednio z kapitałem własnym. W przypadku takich pozycji niepieniężnych, element zysku lub straty związany z różnicami kursowymi jest również rozliczany bezpośrednio z kapitałem własnym.

W procesie konsolidacji aktywa i pasywa jednostek Grupy działających za granicą są przeliczane po kursach obowiązujących na dzień bilansowy. Pozycje przychodów i kosztów przelicza się po średnim kursie za dany okres. Powstające różnice kursowe zalicza się do kapitałów i przenosi na konto kapitału z aktualizacji wyceny. Takie różnice ujmuje się w rachunku zysków i strat okresu, w którym odnośne operacje zostały zbyte.

ATLAS ESTATES LIMITED

Wartość firmy i korekty wartości godziwej z tytułu nabycia jednostki zagranicznej wykazuje się jako aktywa lub pasywa tej jednostki i przelicza po kursie zamknięcia.

Leasing

Gdy Grupa jest leasingobiorcą:

Leasing operacyjny – są to umowy zawarte przez Grupę, w których zasadniczo wszystkie ryzyka i korzyści z tytułu własności zachowuje druga strona kontraktu – leasingodawca. Wszelkie płatności z tytułu leasingu operacyjnego obciążają rachunek zysków i strat liniowo przez okres trwania umowy leasingowej.

Leasing finansowy – są to umowy zawarte przez Grupę, w których zasadniczo wszystkie ryzyka i korzyści z tytułu własności przysługują Grupie. W takich przypadkach aktywa będące przedmiotem leasingu są aktywowane w wartości godziwej nieruchomości, nie wyższej niż wartość bieżąca minimalnych płatności z tytułu leasingu. Każda płatność z tytułu leasingu jest alokowana pomiędzy zobowiązania i opłaty z tytułu finansowania, w taki sposób, by uzyskać stałą stopę dla niespłaconego salda finansowego. Odnośne zobowiązanie jest zaliczane do zobowiązań krótko- i długoterminowych, po odliczeniu opłat z tytułu finansowania. Opłaty z tytułu finansowania obciążają rachunek zysków i strat przez okres obowiązywania umowy w taki sposób, by uzyskać stałą okresową stopę oprocentowania w stosunku do niespłaconego salda. Nieruchomości inwestycyjne nabyte w ramach leasingu finansowego są wykazywane w wartości godziwej.

Długoterminowe umowy najmu/dzierżawy gruntów – Grupa jest leasingobiorcą w umowach długoterminowego najmu/dzierżawy gruntów, które nie skutkują przeniesieniem tytułu prawa własności gruntów na Grupę i które są klasyfikowane jako leasing operacyjny.

Koszty związane z nabyciem praw z takich umów ujmowane są początkowo w bilansie według wartości godziwej dokonanych opłat i są klasyfikowane zgodnie z przeznaczeniem danej nieruchomości (zapasy, nieruchomości inwestycyjne lub osobna pozycja bilansu w przypadku gdy są przeznaczone do działalności własnej lub nie kwalifikują się jako zapasy lub nieruchomości inwestycyjne).

W przypadku gruntów użytkowanych na mocy długoterminowych umów najmu/dzierżawy zaklasyfikowanych jako zapasy (w związku z prowadzeniem projektów deweloperskich) ustalona wartość początkowa nie podlega aktualizacji wyceny, chyba że ich wartość bilansowa przekracza możliwą do uzyskania wartość sprzedaży netto.

W przypadku gruntów posiadanych w leasingu operacyjnym zaliczanych do nieruchomości inwestycyjnych odnośna umowa dotycząca gruntu jest traktowana jako leasing finansowy zgodnie z zapisami MSR 40. Powoduje to, że na moment, na który Grupa staje się stroną umowy, wartość godziwa przyszłych opłat za użytkowanie gruntu jest ustalana i ujmowana jako zobowiązanie. W okresach następujących po początkowej wycenie nieruchomości inwestycyjnej (w tym gruntu) przeliczana jest do wartości godziwej a różnice odnoszone są do rachunku zysków i strat.

Długoterminowe umowy najmu/dzierżawy gruntu ujęte osobno w bilansie (tzn. nie kwalifikujące się jako zapasy lub nieruchomości inwestycyjne) obciążają liniowo rachunek zysków i strat przez okres trwania umowy i w razie konieczności są korygowane o odpisy z tytułu utraty wartości.

Gdy Grupa jest leasingodawcą:

Leasing operacyjny – nieruchomości wynajmowane najemcom w ramach leasingu operacyjnego klasyfikuje się w bilansie jako nieruchomości inwestycyjne.

Koszty kredytów i pożyczek

Koszty kredytów i pożyczek, które można bezpośrednio przypisać do nabycia lub budowy aktywów, które ze swej natury wymagają dłuższego czasu na przygotowanie do użytkowania lub sprzedaży, są aktywowane w kosztach tych aktywów do czasu, gdy dany składnik aktywów jest gotowy do użytkowania lub sprzedaży.

Oprocentowane kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym są ujmowane w wysokości otrzymanych wpływów, po odliczeniu bezpośrednich kosztów emisji. Wszelkie pozostałe koszty kredytów i pożyczek ujmuje się w rachunku zysków i strat okresu, w którym zostały zaciągnięte.

Wartości niematerialne

ATLAS ESTATES LIMITED

Do wartości niematerialnych zalicza się oprogramowanie komputerowe używane przez Grupę w działalności operacyjnej oraz opłaty za przydział dokonywane w celu uzyskania praw do pobierania stałych opłat za korzystanie z miejsc parkingowych wynajmowanych najemcom budynku. Oprogramowanie komputerów jest amortyzowane przez okres przydatności ekonomicznej wynoszący pięć lat. Opłaty za przydział amortyzuje się przez okres trwania leasingu.

Rzeczowe aktywa trwałe

Grunt (poza gruntami posiadanymi w ramach umowy leasingu operacyjnego) i budynki utrzymywane do wykorzystania w usługach hotelarskich są wykazywane w bilansie w wartości uwzględniającej aktualizację wyceny, odpowiadającą wartości godziwej na dzień aktualizacji wyceny pomniejszonej o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości. Aktualizacja wyceny ma miejsce co pół roku.

Wzrost wartości z tytułu aktualizacji wyceny aktywów zwiększa kapitał z aktualizacji wyceny, za wyjątkiem przypadków, gdy stanowi odwrócenie wcześniejszej obniżki wartości tej samej nieruchomości ujętej w kosztach. W takich przypadkach wzrost jest ujmowany w rachunku zysków i strat, do wysokości odpowiadającej wcześniejszej redukcji wartości odpisanej w jego ciężar. Spadek wyceny gruntów i budynków poniżej wysokości kwoty ujętej w kapitale z aktualizacji wyceny z tytułu wcześniejszego wzrostu wartości danej nieruchomości obciąża koszty.

Amortyzacja przeszacowanych nieruchomości obciąża rachunek zysków i strat. W momencie późniejszej sprzedaży lub wycofania z użytkowania przeszacowanej nieruchomości, odpowiadająca jej nadwyżka z tytułu aktualizacji wyceny ujęta w kapitale jest przenoszona bezpośrednio do zysków zatrzymanych.

Nieruchomości w budowie przeznaczone do wynajmu są ujmowane po koszcie pomniejszonym o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Koszt nieruchomości obejmuje koszty usług specjalistycznych, a w przypadku określonych aktywów także koszty kredytów i pożyczek skapitalizowane zgodnie z zasadami rachunkowości Grupy. Aktywa takie są przenoszone do nieruchomości inwestycyjnych w momencie, gdy są gotowe do użytkowania, a następnie są ujmowane na tych samych zasadach co nieruchomości inwestycyjne.

Inwestycje w obce środki trwałe, maszyny i urządzenia, sprzęt biurowy, komputery i środki transportu wyceniane są po koszcie pomniejszonym o umorzenie i ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

Amortyzacja jest naliczana liniowo, w taki sposób, by całkowicie odpisać koszt aktywów w okresie ich przydatności ekonomicznej, według następujących stawek:

Budynki	50 lat
Rzeczowe aktywa trwałe	3 – 10 lat
Środki transportu	5 lat

Zysk lub stratę ze zbycia lub wycofania z użytkowania aktywów ustala się jako różnicę pomiędzy wpływami ze sprzedaży a wartością bilansową aktywów i ujemnie w rachunku zysków i strat.

Wartość firmy

Połączenia jednostek gospodarczych rozlicza się metodą nabycia. W momencie nabycia aktywa, pasywa i zobowiązania warunkowe spółki zależnej wycenia się w ich wartości godziwej na datę nabycia. Ewentualną nadwyżkę ceny zakupu w stosunku do wartości godziwej aktywów i zobowiązań ujmuje się jako wartość firmy. Ewentualne dyskonto do wartości godziwej przejętych aktywów netto rozlicza się w rachunku zysków i strat w okresie nabycia. Przy konsolidacji eliminuje się wszelkie transakcje, salda, przychody i koszty wewnątrzgrupowe. Wartości firmy nie amortyzuje się, jednak na każdy dzień bilansowy jej wartość jest weryfikowana pod kątem utraty wartości. Polityka Grupy w odniesieniu do utraty wartości została przedstawiona poniżej.

Utrata wartości

Wartości bilansowe aktywów niepieniężnych Grupy innych niż nieruchomości inwestycyjne są weryfikowane na każdy dzień sporządzenia sprawozdania finansowego. Jeśli występują przesłanki utraty wartości tych aktywów, ocenia się ich wartość odzyskiwalną. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów przewyższa jego wartość odzyskiwalną, dokonuje się odpisu z tytułu utraty wartości w ciężar rachunku zysków i strat.

Wartość odzyskiwalną aktywów ocenia się na podstawie wyceny ich wartości rynkowej przez niezależnego rzeczoznawcę, pomniejszonej o koszty, jakie należałoby ponieść na uzyskanie tejże wartości.

ATLAS ESTATES LIMITED

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne obejmują nieruchomości utrzymywane w celu uzyskiwania dochodów z ich wynajmu lub wzrostu ich wartości rynkowej, lub z obu tych źródeł. Początkowo nieruchomości takie wycenia się po koszcie, z uwzględnieniem odnośnych kosztów transakcyjnych. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne wykazywane są w wartości godziwej określanej na podstawie wyceny przez rzeczoznawcę co pół roku na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego różnice pomiędzy wartością bilansową nieruchomości inwestycyjnych a ich wartością godziwą ujmuje się w rachunku zysków i strat jako zysk lub stratę z tytułu wyceny.

Zapasy lokali mieszkalnych

Zapasy wykazuje się po koszcie, nie wyższym niż ich wartość sprzedaży netto. Koszt obejmuje bezpośrednie koszty materiałów i robocizny, koszty odsetek od finansowania ich budowy oraz tę część kosztów pośrednich, która została poniesiona na doprowadzenie zapasów do ich aktualnego stanu i lokalizacji. Wartość sprzedaży netto stanowi przewidywana cena sprzedaży pomniejszona o szacowane koszty dokończenia budowy i koszty do poniesienia na marketing i doprowadzenie do sprzedaży zapasów.

Należności z tytułu dostaw i usług

Należności z tytułu dostaw i usług ujmuje się początkowo w wartości godziwej, a następnie wycenia według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), pomniejszając je przy tym o odpisy z tytułu utraty wartości. Odpis z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług tworzy się, gdy istnieją obiektywne dowody na to, że Grupa nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków należności. Poważne problemy finansowe dłużnika, prawdopodobieństwo, że dłużnik ogłosi bankructwo lub wystąpi o postępowanie układowe, opóźnienia w spłatach (powyżej 30 dni) są przesłankami wskazującymi, że należności z tytułu dostaw i usług utraciły wartość. Kwotę odpisu stanowi różnica pomiędzy wartością bilansową danego składnika aktywów a wartością bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych według początkowo ustalonej efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansową składnika aktywów obniża się za pomocą konta odpisów aktualizujących, a stratę ujmuje się w rachunku zysku i strat w kosztach własnych sprzedaży. W przypadku nieściągalności należności z tytułu dostaw i usług są one spisywane w ciężar odpisów aktualizujących. W przypadku późniejszej spłaty należności, dokonuje się odwrócenia uprzednich odpisów w ciężar kosztu własnego sprzedaży w rachunku zysków i strat.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują salda gotówki, depozyty bankowe i inne krótkoterminowe inwestycje o wysokim stopniu płynności i pierwotnym terminie płatności nie przekraczającym dwunastu miesięcy. Dla celów sporządzenia rachunku przepływów środków pieniężnych, do środków pieniężnych zalicza się kredyty w rachunku bieżącym płatne na żądanie, stanowiące integralny element zarządzania środkami pieniężnymi w Grupie.

Depozyty bankowe o ograniczonej możliwości dysponowania

Depozyty bankowe o ograniczonej możliwości dysponowania obejmują depozyty w bankach złożone przez Grupę jako zabezpieczenie uzyskanych kredytów bankowych i do których Grupa nie ma do nich dostępu.

Zobowiązania finansowe i kapitały

Zobowiązania finansowe i instrumenty kapitałowe są klasyfikowane zgodnie z treścią ekonomiczną dotyczącą ich umów. Instrument kapitałowy oznacza dowolną umowę stanowiącą potwierdzenie rezydualnego udziału w aktywach Grupy po odjęciu wszystkich jej zobowiązań.

Kredyty bankowe

Oprocentowane kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym są ujmowane w wysokości otrzymanych wpływów, po odliczeniu bezpośrednich kosztów ich emisji. Opłaty finansowe, w tym premie płatne w momencie rozliczenia lub wykupu oraz bezpośrednie koszty emisji, ujmuje się memoriałowo w rachunku zysków i strat metodą efektywnej stopy procentowej. Korygują one wartość bilansową instrumentu w zakresie, w jakim nie zostały rozliczone w okresie, w którym wystąpiły.

ATLAS ESTATES LIMITED

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług w początkowym ujęciu rozpoznaje się w wartości godziwej, zaś w okresie późniejszym wykazuje się według skorygowanej cent nabycia (zamortyzowanego kosztu), stosując metodę efektywnej stopy procentowej.

Instrumenty kapitałowe

Instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Spółkę ujmuje się w wysokości otrzymanych wpływów, po odliczeniu bezpośrednich kosztów emisji.

Opodatkowanie

Na mocy Rozporządzenia w sprawie podmiotów zwolnionych z opodatkowania na wyspie Guernsey (Income Tax (Exempt Bodies) (Guernsey) Ordinance) z 1989 r., Spółka uzyskała status spółki zwolnionej z opodatkowania na wyspie Guernsey, w związku z czym jest zwolniona z podatku od dochodów uzyskiwanych za granicą oraz odsetek bankowych uzyskiwanych na wyspie Guernsey. W efekcie Spółka podlega jedynie stałej opłacie rocznej w wysokości 600 GBP. Rada Dyrektorów zamierza prowadzić sprawy Spółki w taki sposób, by zachowała ona status zwolnionej z opodatkowania.

Podatki bieżące powstają w jurysdykcjach innych niż Guernsey. Podatki te płaci się od podlegającego opodatkowaniu zysku za rok obrotowy, według stawek obowiązujących lub zasadniczo obowiązujących. Zysk podlegający opodatkowaniu różni się od kwoty zysku netto wykazanego w rachunku zysków i strat ze względu na dochody podlegające opodatkowaniu i koszty podlegające odliczeniu w innych latach (różnice przejściowe) oraz pozycje nie podlegające opodatkowaniu lub odliczeniu (różnice trwałe). Różnice przejściowe wynikają głównie z różnicy pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów a ich wartością podatkową. Rezerwę na podatek odroczony tworzy się w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych na dzień bilansowy.

Zobowiązanie z tytułu podatku odroczonego ujmuje się generalnie w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych. Aktywa z tytułu podatku odroczonego uznaje się za możliwe do realizacji i ujmuje się tylko wtedy, gdy na podstawie dostępnych dowodów można przypuszczać, że wystąpią dochody podlegające opodatkowaniu w kwocie umożliwiającej odliczenie w przyszłości odnośnych różnic przejściowych.

Aktywów i zobowiązań z tytułu podatku odroczonego nie ujmuje się w przypadku, gdy różnice przejściowe dotyczą wartości firmy lub początkowego ujęcia innych aktywów i zobowiązań (z wyjątkiem połączeń jednostek gospodarczych) w transakcjach nie wpływających na wysokość zysku podatkowego ani księgowego.

Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego uznaje się w odniesieniu do dodatnich różnic przejściowych dotyczących inwestycji w podmioty zależne oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, z wyjątkiem tych, gdzie Grupa ma kontrolę nad odwróceniem różnic przejściowych i jest prawdopodobne, że nie zostaną one odwrócone w dającej się przewidzieć przyszłości.

Wartość bilansową aktywów z tytułu podatku odroczonego weryfikuje się na każdy dzień bilansowy i obniża w stopniu, w jakim przestaje być prawdopodobne uzyskanie zysków podlegających opodatkowaniu wystarczających, by umożliwić realizację całości lub części tych aktywów.

Podatek odroczony oblicza się według przewidywanych stawek obowiązujących w momencie spłaty zobowiązania lub realizacji aktywów. Kwotą podatku odroczonego obciążany jest lub uznawany rachunek zysków i strat, z wyjątkiem pozycji rozliczanych bezpośrednio z kapitałem własnym, w których przypadku podatek odroczony również rozlicza się z kapitałem własnym.

Dywidendy

Ostateczną wypłatę dywidendy za dany okres obrotowy wykazuje się jako zobowiązanie okresu, w którym wypłata dywidendy została zatwierdzona przez akcjonariuszy Spółki.

Śródroczne dywidendy ujmuje się w okresie, w którym nastąpiła ich wypłata.

ATLAS ESTATES LIMITED

Zmiany zasad rachunkowości w stosunku do ubiegłego okresu

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone według tych samych zasad rachunkowości i metod obliczeniowych, jakie zostały ujawnione i zastosowane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy w prospekcie Spółki.

W okresie rozpoczynającym się 1 stycznia 2007 r. Grupa zastosowała następujące standardy. Zastosowanie tych standardów po raz pierwszy nie wywarło znaczącego wpływu na informacje finansowe.

- MSSF 7 – „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”, oraz uzupełniająca zmiana do MSR 1 – „Prezentacja sprawozdań finansowych – ujawnienia informacji dotyczących kapitału”. MSSF 7 wprowadza nowe informacje do ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych.
- KIMSF 7 – „Zastosowanie podejścia przewidującego przekształcenie zgodnie z MSR 29” (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 marca 2006 r. lub później);
- KIMSF 8 – „Zakres MSSF 2” (obowiązuje dla rocznych okresów rozpoczynających się 1 maja 2006 r. lub później, tj. od 1 stycznia 2007 r.);
- KIMSF 9 – „Ponowna ocena wbudowanych instrumentów pochodnych” (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 czerwca 2006 r. lub później);
- KIMSF 10 – „Śródroczne sprawozdania finansowe oraz utrata wartości” (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 listopada 2006 r. lub później). KIMSF 10 zabrania odwracania odpisów z tytułu utraty wartości ujętych w sprawozdaniu śródrocznym, a dotyczących wartości firmy, inwestycji w instrumenty kapitałowe oraz inwestycji w aktywa finansowe wykazywane według ceny nabycia na dzień bilansowy następujący po dniu sprawozdania śródrocznego.

Opublikowano następujące nowe standardy oraz interpretacje do istniejących standardów, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych Grupy rozpoczynających się 1 stycznia 2007 r. lub później, jednak Grupa nie zdecydowała się na ich zastosowanie. Nie oczekuje się, by poniższe standardy miały znaczący wpływ na ujęcie lub wycenę aktywów i pasywów Grupy.

- MSR 23 – „Koszty finansowania zewnętrznego” (zmieniony w marcu 2008 r.; obowiązuje dla rocznych okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2009 r. lub później);
- MSSF 8 – „Segmenty operacyjne” (obowiązuje dla rocznych okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2009 r. lub później; nie przyjęty jeszcze przez Unię Europejską) – standard ten ma zastosowanie do jednostek, których instrumenty dłużne lub kapitałowe znajdują się w obrocie publicznym lub które złożyły albo są w trakcie składania swoich sprawozdań finansowych do instytucji nadzoru dla celów emisji dowolnego rodzaju instrumentów kapitałowych w obrocie publicznym. MSSF 8 nakłada na spółkę obowiązek raportowania informacji finansowych oraz innych dotyczących segmentów operacyjnych oraz określa sposób raportowania powyższych informacji. Grupa zastosuje MSSF 8 od 1 stycznia 2009 r. Obecnie określany jest wpływ, jaki MSSF 8 wywrze na sprawozdania finansowe Grupy;
- KIMSF 11 – „MSSF 2 – Płatności regulowane akcjami” (obowiązuje dla rocznych okresów rozpoczynających się 1 marca 2007 r. lub później), dotyczy płatności regulowanych akcjami. Nie oczekuje się, że wprowadzenie interpretacji będzie miało istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Grupy;
- KIMSF 12 – „Porozumienia o świadczeniu usług niepublicznych” (obowiązuje dla rocznych okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2008 r. lub później; nie przyjęty jeszcze przez Unię Europejską). Umowy tego typu nie miały miejsca w Grupie;
- KIMSF 13 – „Programy lojalnościowe dla klientów” (obowiązuje dla rocznych okresów rozpoczynających się 1 lipca 2008 r. lub później; nie przyjęty jeszcze przez Unię Europejską). Dotyczy sposobu ujmowania zobowiązań z tytułu bezpłatnego wydania towaru lub wydania towaru w obniżonej cenie, w przypadkach, gdy klienci realizują punkty uzyskane w programach lojalnościowych. Transakcje tego typu nie miały miejsca w Grupie;
- KIMSF 14 – „Pułap dla aktywów z tytułu programów określonych świadczeń, minimalne wymogi finansowania i ich wzajemne oddziaływanie” (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2008 r. lub później; nie przyjęty jeszcze przez Unię Europejską). Dotyczy wybranych aspektów rachunkowości programów emerytalnych. Grupa nie prowadzi takich programów.

ATLAS ESTATES LIMITED

1. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję jest obliczany jako iloraz zysku netto przypadającego na akcjonariuszy zwykłych w kwocie 30.908 EUR (w 2006 r.: strata 10.690 EUR) oraz średniej ważonej liczby akcji zwykłych w ciągu roku w ilości 48.294.519 (w 2006 r.: 48.849.966).

W przypadku rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję średnia ważona liczba wyemitowanych akcji jest korygowana o liczbę potencjalnych rozwadniających akcji zwykłych. Różnica w liczbie akcji zwykłych pomiędzy podstawowym i rozwodnionym zyskiem na jedną akcję odzwierciedla skutki ewentualnej realizacji przyznanych warrantów na akcje. Cena realizacji przyznanych warrantów na akcje przewyższa aktualną wartość rynkową, dlatego warranty nie są rozwadniające. W związku z tym rozwodniony zysk na jedną akcję jest taki sam, jak podstawowy.

2. Dywidendy

	Grupa 2007 tys. EUR	Grupa 2006 tys. EUR
Wyplacona dywidenda śródroczna za 2006 r. – 4,16 eurocenta na akcję zwykłą		2,040
Wyplacona dywidenda śródroczna za 2007 r. – 8,32 eurocenta na akcję zwykłą	4,031	
Wyplacona druga dywidenda śródroczna za 2006 r. – 8,32 eurocenta na akcję zwykłą	4,031	
	8,062	2,040

Dodatkowo Dyrektorzy zatwierdzili drugą śródroczną dywidendę za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 r. w kwocie 16,68 eurocenta za akcję.

3. Rzeczowe aktywa trwałe

Grupa	Budynki tys. EUR	Maszyny i urządzenia techniczne tys. EUR	Środki transportu tys. EUR	Razem tys. EUR
Wartość brutto lub wycena				
Na dzień 3 lutego 2006 r.	-	-	-	-
Nabycie w drodze połączenia jednostek gospodarczych	67.431	113	113	67.657
Zwiększenia (wartość brutto)	16.909	305	46	17.260
Korekty z tytułu różnic kursowych	427	(2)	5	430
Zmniejszenia	(7)	(29)	(72)	(108)
Aktualizacja wyceny	3.680	-	-	3.680
Na dzień 31 grudnia 2006 r.	88.440	387	92	88.919
Zwiększenia (wartość brutto)	10.915	9.745	74.174	20.834
Korekty z tytułu różnic kursowych	(55)	7	4	(66)
Zmniejszenia	(40)	-	(13)	(53)
Aktualizacja wyceny	8.468	-	-	8.468
Na dzień 31 grudnia 2007 r.	107.837	10.139	257	118.234
Umorzenie				
Na dzień 3 lutego 2006 r.	-	-	-	-
Amortyzacja za okres obrotowy	(18)	(0)	(16)	(114)
Zmniejszenia	2	10	1	13
Na dzień 31 grudnia 2006 r.	(16)	(70)	(15)	(101)
Amortyzacja za okres obrotowy	362	789	46	1.197
Korekty z tytułu różnic kursowych	84	20	1	103
Zmniejszenia			13	13
Na dzień 31 grudnia 2007 r.	462	879	(47)	1.388
Wartość księgowa netto na 31 grudnia 2007 r.	107.376	9.260	210	116.846
Wartość księgowa netto na 31 grudnia 2006 r.	88.424	317	77	88.818

ATLAS ESTATES LIMITED

Budynki zostały wycenione na dzień 31 grudnia 2007 r. przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych zatrudnionych przez spółkę Cushman & Wakefield, Chartered Surveyors, działającą jako niezależny rzeczoznawca majątkowy. Wszyscy rzeczoznawcy mają uprawnienia biegłych rzeczoznawców majątkowych i są członkami Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców Majątkowych (*Royal Institution of Chartered Surveyors*). Wszystkie nieruchomości są wyceniane w wartości rynkowej, a wycena została przeprowadzona zgodnie ze standardami wyceny Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców Majątkowych. Wycena wszystkich nieruchomości opierała się na bieżących cenach na aktywnym rynku. Korekty wartości z tytułu aktualizacji wyceny, po odliczeniu obowiązującego podatku odroczonego, zostały ujęte w kapitale z aktualizacji wyceny.

4. Nieruchomości inwestycyjne

Grupa	31 grudnia 2007 r. tys. EUR	31 grudnia 2006 r. tys. EUR
Na początek okresu	67.585	-
Nabycie w drodze połączenia jednostek gospodarczych	2.703	49.545
Zwiększenia	104.253	12.483
Aktywowane nakłady w późniejszym okresie	58	338
Różnice kursowe	664	(393)
Wartość bieżąca rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego	2.180	-
Wzrost wartości godziwej	39.601	5.612
Razem	217.045	67.585

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Grupy na dzień 31 grudnia 2007 r. została określona na podstawie wyceny przeprowadzonej przez firmę Cushman & Wakefield na tę datę. Wycena, przeprowadzona zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Wyceny (*International Valuation Standards*), odnosiła się do danych rynkowych dotyczących cen transakcyjnych uzyskanych za podobne nieruchomości.

5. Zapasy

	31 grudnia 2007 r. tys. EUR	31 grudnia 2006 r. tys. EUR
Grunty pod zabudowę	95.439	89.182
Koszty budowy	31.782	10.023
Nieruchomości własne i wynajmowane utrzymywane do sprzedaży	127.221	99.205

6. Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych

	31 grudnia 2007 r. tys. EUR	31 grudnia 2006 r. tys. EUR
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	19.817	55.952
Lokaty krótkoterminowe	15.044	6.720
	34.862	62.672

ATLAS ESTATES LIMITED

7. Środki pieniężne z działalności operacyjnej

	31 grudnia 2007 r. tys. EUR	31 grudnia 2006 r. tys. EUR
Zysk/(strata) netto okresu obrotowego	18.367	(10.629)
Korekty:		
Koszty finansowe	7.887	1.663
Przychody finansowe	(2.297)	(2.507)
Podatek dochodowy	1.831	1.120
Strata operacyjna	33.903	(10.353)
Odpis aktualizujący wartość należności	803	-
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	2.896	192
Amortyzacja wartości niematerialnych	187	21
Zysk na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	(74)
Wartość firmy netto z tytułu nabycia obciążająca rachunek zysków i strat	(900)	1.956
Wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych	(39.601)	(5.612)
Skutki różnic kursowych	(8.428)	167
Obciążenie z tytułu wynagrodzeń w postaci akcji	342	542
	(44.701)	(13.161)
Zmiana stanu kapitału obrotowego		
Wzrost stanu zapasów	(28.016)	(5.168)
Spadek / (wzrost) stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	2.934	(1.114)
Wzrost stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	4.876	7.702
	(12.090)	1.420
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(31.003)	(11.741)

8. Kredyty bankowe

	31 grudnia 2007 r. tys. EUR	31 grudnia 2006 r. tys. EUR
Krótkoterminowe		
<i>Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub na żądanie</i>		
Zabezpieczone	(18.572)	(2.892)
Długoterminowe		
<i>O terminie spłaty do 2 lat</i>		
Zabezpieczone	(27.677)	(22.579)
<i>O terminie spłaty od 3 do 5 lat</i>		
Zabezpieczone	(50.036)	(15.755)
<i>O terminie spłaty powyżej 5 lat</i>		
Zabezpieczone	(122.086)	(37.836)
	(199.799)	(76.170)
Razem	(218.371)	(79.062)

ATLAS ESTATES LIMITED

9. Pozostałe zobowiązania, postępowania sądowe i zobowiązania warunkowe

Poręczenia kredytów lub gwarancje udzielone przez emitenta lub jego podmioty zależne

W roku obrotowym nie udzielono żadnych gwarancji.

10. Informacje o postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Poza opisanymi poniżej, Spółce nic nie wiadomo o żadnych postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej na dzień publikacji niniejszego raportu.

W dniu 3 grudnia 2007 r., węgierski organ nadzoru podatkowego ustanowił obciążenia na rachunkach bankowych Atlas Estates (Moszkva) prowadzonych w HUF oraz EUR poprzez złożenie zlecenia bezpośredniego obciążenia rachunku kwotą 95.283.010 HUF (tj. około 366.000 EUR). Zdarzenie to było skutkiem błędu władz podatkowych, polegającego na pomyłkowej zamianie spółek (AE Moszkva Kft, AE Dekán Kft.). Spółka Atlas Estates (Moszkva) nie posiada żadnego zobowiązania z tytułu opłaty skarbowej, ponieważ nie dokonywała zakupów nieruchomości.

W dniu 3 lipca 2007 r. węgierski organ nadzoru podatkowego nałożył opłatę skarbową na Atlas Estates (Dekan) w kwocie 95.283.010 HUF (tj. około 366.000 EUR). Powyższa decyzja o nałożeniu opłaty skarbowej stała się prawomocna w dniu 18 lipca 2007 r. W związku z powyższym istnieje ryzyko, że decyzja ta, jako ostateczna, zostanie wykonana przez węgierski organ nadzoru podatkowego poprzez złożenie zlecenia bezpośredniego obciążenia rachunków Atlas Estates (Dekan) kwotą 95.283.010 HUF. Atlas Estates (Dekan) złożył zażalenie na decyzję organu podatkowego argumentując, że nałożenie opłaty skarbowej w kwocie 95.283.010 HUF było niezgodne z prawem i wnoszącą o skorygowanie żądanej kwoty do należnej sumy 19.043.802 HUF, zapłaconej w dniu 26 lutego 2008 r. Otrzymaliśmy już decyzje w sprawie obniżonej opłaty skarbowej i skorygowana kwota (19.143.802 HUF) została uiszczona.

11. Transakcje z podmiotami powiązanymi

- (a) Silverrock Commerce Limited jest inwestycyjną spółką zależną austriackiego banku Österreichische Volksbanken-Aktiengesellschaft („OVAG”), który jest jednocześnie akcjonariuszem Atlas Estates Limited. W okresie zakończonym 31 grudnia 2007 r. OVAG udzielił finansowania w postaci linii kredytowych dla szeregu projektów i inwestycji Atlasu. Wszystkie linie kredytowe zostały udostępnione na normalnych warunkach rynkowych. Według kursów wymiany walut obowiązujących na dzień 31 grudnia 2007 r. kwota należna Grupie OVAG wynosiła 84.872.734 euro (na 31 grudnia 2006 r.: 57.403.360 euro).
- (b) Elran (DD) Real Estate Limited i Elran Real Estate Limited są częścią Grupy Elran. Grupa Elran posiada również 37,5% kapitału akcyjnego spółki Atlas Management Company Limited. W związku z posiadaniem 8.088.436 udziałów uprawniających do dywidendy w spółce Atlas Estates Limited w październiku 2007 r. spółka Elran (DD) Real Estate Limited otrzymała dywidendę w wysokości 1.345.916 euro.
- (c) RP Explorer Master Fund i RP Partners Fund są funduszami zarządzanymi przez R P Capital Group. RP Capital Group jest również posiadaczem 42,5% kapitału akcyjnego Atlas Management Company Limited. W związku z posiadaniem 1.623.429 udziałów uprawniających do dywidendy w spółce Atlas Estates Limited, w 2007 r. spółka RP Capital Group otrzymała dywidendę w wysokości 270.138 euro.
- (d) BCRE Izaki Properties jest również posiadaczem 20% kapitału akcyjnego spółki Atlas Management Company Limited. W związku z posiadaniem 2.376.356 udziałów uprawniających do dywidendy w spółce Atlas Estates Limited w październiku 2007 r. spółka BCRE Izaki Properties otrzymała dywidendę w wysokości 395.424 euro.

- (e) Wynagrodzenie kluczowych osób zarządzających

	31 grudnia 2007 r. tys. EUR	31 grudnia 2006 r. tys. EUR
Wynagrodzenie dyrektorów niewykonawczych	224	227

Atlas Estates Limited zaangażowała spółkę Atlas Management Company Limited („AMC”) do zarządzania swoim portfelem nieruchomości. AMC jest własnością Elran (DD) Real Estate Limited, RP Capital Group i Izaki Group. Za świadczone usługi AMC otrzymała wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 5,2 mln euro za okres

ATLAS ESTATES LIMITED

zakończony 31 grudnia 2007 r. (3,8 mln euro za 11 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2006 r.). Zgodnie z umową spółka AMC jest uprawniona do wynagrodzenia zależnego od wyników w oparciu o wzrost wartości nieruchomości w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2007 r. AMC naliczyła wynagrodzenie zależne od wyników w wysokości 8,0 mln euro za rok zakończony 31 grudnia 2007 r. (5,6 mln euro za 11 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2006 r.).

- (f) Zgodnie z umową pożyczki z dnia 29 września 2005 r. spółka Kendalside Ltd., która jest jednocześnie akcjonariuszem Circle Slovakia s.r.o., udzieliła pożyczki w formie linii kredytowej na kwotę 2.695.797 euro spółce Circle Slovakia na nabycie nieruchomości. Termin spłaty pożyczki mija 31 sierpnia 2013 r., a jej oprocentowanie jest zmienne i równa się stopie EURIBOR plus marża pożyczkodawcy. Na dzień 31 grudnia 2007 r. wykorzystanie pożyczki przez Circle Slovakia wynosiło 2.695.797 euro (na 31 grudnia 2006 r.: 2.695.797 euro).
- (g) Zgodnie z umową pożyczki z dnia 30 października 2006 r. spółka Eastfield Holding (Cyprus) Limited udzieliła pożyczki w formie linii kredytowej na kwotę 340.000.000 koron słowackich spółce Eastfield Atlas (dawniej Slovak Investment and Development) na pokrycie bieżących wydatków inwestycyjnych i operacyjnych. Termin spłaty pożyczki mija 31 grudnia 2015 r., a jej oprocentowanie jest zmienne i równa się stopie EURIBOR plus marża pożyczkodawcy. Na dzień 31 grudnia 2007 r. wykorzystanie pożyczki przez pożyczkobiorcę wynosiło 23.487.462 koron słowackich (na 31 grudnia 2006 r.: 21.724.780 koron słowackich).

12. Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 14 stycznia 2008 r. Spółka ogłosiła warunkową sprzedaż spółki będącej właścicielem budynku Millennium Plaza w Warszawie na podstawie wyceny w wysokości 93,1 mln euro. Cena będzie skorygowana w celu odzwierciedlenia między innymi kosztów wykończenia pomieszczeń najemców, zaś prawo do otrzymania rekompensaty za szkody z winy najemcy od najemców opuszczających nieruchomość zostało przyznane sprzedającemu. Finalizacja transakcji jest uzależniona od uzyskania akceptacji osób trzecich. Do 30 sierpnia 2008 r. wszystkie wymogi muszą być wypełnione lub uchylone. W momencie podpisania umowy otrzymano depozyt w wysokości 7,5 mln euro, zaś pozostała część kwoty jest płatna w momencie finalizacji transakcji.

13. Czynniki, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięcie przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Region staje się bardziej konkurencyjny. Coraz większa liczba inwestorów postrzega Europę Środkowo-Wschodnią jako miejsce, w którym coraz więcej funduszy będzie inwestować w nieruchomości.

Wylaniająca się ewentualność kryzysu finansowego na rynkach światowych może wywrzeć wpływ na kraje, w których Spółka prowadzi działalność, w związku z czym zarząd podejmuje odpowiednie kroki, takie jak zwiększenie płynności, w celu ograniczenia ryzyka. Uważamy mimo to, że sytuacja w regionie uzasadnia dążenia do dalszego rozwoju działalności.

Spółka udowodniła, że potrafi wyszukiwać doskonale pozarynkowe okazje inwestycyjne. Jest to możliwe zarówno dzięki szerokiej bazie kontaktów kadry kierowniczej w całym regionie, jak i obecności lokalnego kierownictwa w każdym z krajów, w których posiadamy aktywa. Zdaniem Rady Dyrektorów obecność kierownictwa lokalnego jest kluczowym czynnikiem sukcesu Spółki.

Dzięki posiadaniu zaangażowanej kadry specjalistów w dziedzinie nieruchomości, którzy mieszkają i pracują na tych rynkach od wielu lat, jesteśmy w stanie zidentyfikować, wycenić i zagwarantować dla siebie transakcje na warunkach korzystniejszych niż oferowane na otwartym rynku. Lokalne kadry zapewniają również doświadczony zespół realizacji inwestycji, dysponujący wiedzą o różnych wymogach w zakresie budownictwa i sprzedaży na różnych rynkach.

Przegląd działalności Zarządzającego Majątkiem szczegółowo prezentuje postępy w realizacji naszych planów rozwojowych i zapewnieniu maksymalnych zwrotów z naszych aktywów generujących dochody. W przygotowaniu mamy cały wachlarz zróżnicowanych potencjalnych projektów reprezentujących wszystkie sektory rynku nieruchomości, zarówno w krajach, w których już posiadamy aktywa, jak w tych, gdzie dotąd nie prowadziliśmy działalności. Nasze lokalne kadry kierownicze wyszukują obecnie transakcje w miastach innych niż stolicy, gdzie widzimy możliwości wyższych zwrotów w średnim okresie.

ATLAS ESTATES LIMITED

14. Opis Spółki

Atlas Estates Limited („Atlas”) jest zamkniętą spółką inwestycyjną zarejestrowaną na wyspie Guernsey. W dniu 1 marca 2006 r. spółka Atlas rozpoczęła działalność i została dopuszczona do obrotu na rynku AIM Giełdy Papierów Wartościowych w Londynie (London Stock Exchange). W dniu 10 stycznia 2008 r. Atlas została też dopuszczona do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie i rozpoczęły się notowania jej akcji.

Spółka inwestuje w nieruchomości położone w Europie Środkowo-Wschodniej. Atlas działa obecnie na rynkach nieruchomości w Polsce, na Węgrzech, na Słowacji, w Rumunii i w Bułgarii. Dzięki właściwej kombinacji nieruchomości generujących przychody i projektów deweloperskich Atlas oferuje inwestorom atrakcyjne połączenie zwrotu z inwestycji i wzrostu wartości kapitału.

Celem inwestycyjnym Spółki jest generowanie atrakcyjnych, powtarzalnych zwrotów ze zdywersyfikowanego portfela aktywów w postaci nieruchomości zlokalizowanych w atrakcyjnych gospodarczo krajach Europy Środkowo-Wschodniej. Celem Spółki jest osiągnięcie całościowego zwrotu na poziomie 20% w ujęciu rocznym. Spółka zamierza stosować dźwignię finansową w celu zwiększenia stopy zwrotu; skala zastosowania dźwigni zależy od konkretnej nieruchomości.

Aktywami Spółki zarządza Atlas Management Company Limited („AMC”), podmiot powołany wyłącznie w celu zarządzania portfelem nieruchomości grupy Atlas. AMC oferuje Spółce kadre zarządzającą dysponującą wiedzą i doświadczeniem w zakresie inwestycji w nieruchomości i projektów deweloperskich. W szczególności AMC może poszczycić się wynikami w zakresie inwestowania, projektów deweloperskich i zarządzania nieruchomościami na rynkach Europy Środkowo-Wschodniej.

15. Znaczący akcjonariusze

Na dzień 15 lutego 2008 r. następujący akcjonariusze poinformowali Spółkę o posiadaniu 3% lub wyższego udziału w jej kapitale akcyjnym:

Akcjonariusz	Liczba akcji	%
Livermore Investments Group Limited	9.579.345	19,77
Elran (D.D.) Real Estate Ltd	4.097.509	8,46
Rathbone Unit Trust Management Ltd	3.926.886	8,11
BCRE Izaki Properties B.V.	2.558.465	5,28
Laxey Partners	2.258.598	4,66
HSBC Global Custody UK Ltd	1.987.514	4,10
Siverock Commerce Ltd	1.846.643	3,81
RP Capital Group	1.623.429	3,35
Deutsche Bank AG London	1.605.433	3,31
Apollo Nominees Ltd	1.603.898	3,31
ABP Investments	1.500.000	3,10
Razem	32.587.720	67,26

W grudniu 2007 r. Spółka poinformowała, że dokonała odkupu 3.470.000 swoich akcji własnych, co stanowi 7,16% kapitału akcyjnego Spółki. W rezultacie tego łączna liczba akcji pozostających do dyspozycji Akcjonariuszy (z wyjątkiem Spółki) wynosi 44.978.081.

16. Udziały Dyrektorów

Pan Spicer stał się posiadaczem 14.785 akcji Spółki w 2007 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

17. Najważniejsze spółki zależne

Kraj utworzenia	Nazwa podmiotu zależnego	Status	Procent wartości nominalnej wyemitowanych akcji oraz praw głosu w posiadaniu Grupy Atlas
Holandia	Atlas Estates Cooperatief U.A.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Atlas Estates Investments B.V.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Trilby B.V.	Spółka holdingowa	100%
Cypr	Darenisto Limited	Spółka holdingowa	100%
Cypr	Kalipi Holdings Limited	Spółka holdingowa	100%
Polska	DPM Sp. z o.o.	Spółka zarządzająca	100%
Polska	Platinum Towers Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	Nowy Zoliborz Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	76%
Polska	Properpol Sp. z o.o.	Spółka zarządzająca	100%
Polska	Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Capital Apartments Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	Grzybowska Centrum Sp. z o.o.	Spółka holdingowa	100%
Polska	HGC S.A.	Działalność hotelarska	100%
Polska	HPO Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Węgry	CI-2005 Investment Kft.	Spółka deweloperska	100%
Węgry	Cap East Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Felikon kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Ligetváros Kft	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Városliget Center Kft	Spółka deweloperska	100%
Węgry	Atlas Estates (Moszkva) Kft.	Spółka holdingowa	100%
Węgry	Atlas Estates (Dekan) Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Atlas Estates (Vagany) Kft.	Spółka holdingowa	100%
Węgry	Atlas Estates Kaduri Shasha Kft.	Spółka deweloperska	50%
Słowacja	Circle Slovakia s.r.o.	Spółka deweloperska	50%
Słowacja	Eastfield Atlas a.s.	Spółka holdingowa	50%
Słowacja	Slovak Trade Company s.r.o	Spółka deweloperska	50%
Słowacja	WBS a.s.	Spółka deweloperska	50%
Rumunia	World Real Estate SRL	Spółka deweloperska	60%
Rumunia	Megarom Line SRL	Spółka deweloperska	100%
Rumunia	DNB Victoria Towers SRL	Działalność hotelarska	100%
Rumunia	DNB Victoria Tower Hotel Management SRL	Spółka zarządzająca	100%
Bułgaria	Atlas Estates (Totleben) EOOD	Spółka holdingowa	100%
Bułgaria	Immobul EOOD	Spółka inwestycyjna	100%

Powyższa lista obejmuje obecnie działające spółki zależne Grupy. Grupa posiada też inne jednostki, które nie prowadzą działalności operacyjnej. Wszystkie spółki zależne podlegają konsolidacji.