

ATLAS ESTATES LIMITED
SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY ZA
CZWARTY KWARTAŁ 2008 R.

Atlas Estates Limited
BNP Paribas House
1 St Julians Avenue
St Peter Port
Guernsey GY1 1WA
Nr spółki: 44284

Spis treści

Strona

3	Wybrane dane finansowe
4	List Przewodniczącego Rady Dyrektorów
8	Sprawozdanie Zarządzającego Nieruchomościami
18	Opis portfela nieruchomości
19	Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe
26	Wybrane noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego	Dwanaście miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 (dane niezbadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 31 grudnia 2008 (dane niezbadane) w tys. EUR	Dwanaście miesięcy zakończonych 31 grudnia 2007 w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 31 grudnia 2007 (dane niezbadane) w tys. EUR
Przychody	51 875	21 848	27 375	9 678
Zysk brutto ze sprzedaży	16 591	4 537	6 727	2 431
(Zmniejszenie) / zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(4 495)	(2 047)	36 160	4 315
(Strata) / zysk z działalności operacyjnej	(26 076)	(24 306)	17 599	(11 853)
(Strata) / zysk brutto	(40 850)	(29 984)	11 351	(14 139)
(Strata) / zysk za okres	(39 697)	(30 031)	8 256	(11 703)
(Strata) / zysk akcjonariuszy	(39 694)	(30 035)	8 196	(11 766)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(29 140)	920	(16 230)	(22 472)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2 099)	(300)	(119 827)	(4 273)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	18 823	2 664	110 873	(3 124)
(Zmniejszenie)/zwiększenie stanu środków pieniężnych netto	(19 573)	(7 251)	(27 811)	(28 913)
Aktywa trwałe	337 053	337 053	362 393	362 393
Aktywa obrotowe	178 981	178 981	169 107	169 107
Aktywa ogółem	516 034	516 034	531 500	531 500
Zobowiązania krótkoterminowe	(149 560)	(149 560)	(81 336)	(81 336)
Zobowiązania długoterminowe	(192 635)	(192 635)	(226 048)	(226 048)
Zobowiązania ogółem	(342 195)	(342 195)	(307 384)	(307 384)
Aktywa netto	173 839	173 839	224 116	224 116
Kapitał własny akcjonariuszy	172 566	172 566	223 377	223 377
Liczba akcji wyemitowanych	46 852 014	46 852 014	44 978 081	44 978 081
(Podstawowa strata) / podstawowy zysk na akcję (w eurocentach)	(86,6)	(64,1)	17,0	(24,7)
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję (EUR)	3,68	3,68	4,98	4,98
Skorygowana wartość aktywów netto (w tys. EUR) ⁽¹⁾	206 981	206 981	285 969	285 969
Skorygowana wartość aktywów netto na akcję (EUR)	4,42	4,42	6,36	6,36

⁽¹⁾ Pozycja „Skorygowana wartość aktywów netto” obejmuje zyski (pomniejszone o podatek odroczone) z tytułu wyceny nieruchomości deweloperskich stanowiących zapasy oraz gruntów w leasingu operacyjnym, które nie zostały ujęte w bilansie wg ich wartości godziwej.

List Przewodniczącego Rady Dyrektorów

Z przyjemnością przekazuję Państwu niezbadane skonsolidowane wyniki finansowe spółki Atlas Estates Limited („Atlas”, „Spółka”) i jej podmiotów zależnych („Grupa”) za okres dwunastu i trzech miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r. Pomimo bardzo trudnych warunków panujących na rynkach globalnych, Spółka zdołała osiągnąć szereg kluczowych celów.

Trzeci i czwarty kwartał 2008 r. był okresem zaostrenia efektu domina wywołanego globalnym kryzysem gospodarczym i załamaniem na rynku kredytowym, szczególnie w następstwie ogłoszenia upadłości banku Lehman Brothers. Sytuacja ta nie mogła pozostać bez wpływu na Spółkę. Wpływ wspomnianych czynników na rynki działalności Spółki, jak również na rynki innych krajów europejskich, przejawiał się niskim wolumenem transakcji, znacznym zmniejszeniem dostępności kredytów, a także spadkiem tempa wzrostu PKB.

Wyniki za cały rok 2008 i za IV kwartał 2008 r. ucierpiały na skutek osłabienia się walut na rynkach w Europie Środkowo-Wschodniej. Dla inwestycji Atlas w Polsce (największym rynku Spółki) istotny okazał się spadek wartości złotówki o 16,5% w okresie od 31 grudnia 2007 r. do 31 grudnia 2008 r. Skutkiem osłabienia walut funkcjonalnych były straty z tytułu różnic kursowych w wysokości 22,2 mln EUR wykazane w rachunku zysków i strat (w 2007 r.: zysk 0,5 mln EUR) i w rezerwach w wysokości 17,9 mln EUR (w 2007: zysk 11,7 mln EUR) za rok zakończony 31 grudnia 2008 r. Z kwoty strat z tytułu różnic kursowych wykazanej w rachunku zysków i strat, kwota 24,5 mln EUR (w 2007 r.: zysk 1,9 mln EUR) stanowi różnicę niezrealizowane. Jest ona związana z aktywami i zobowiązaniami pieniężnymi denominowanymi w walutach obcych, np. kredytami bankowymi, które są przeliczane wg kursów obowiązujących na dzień bilansowy.

W ostatnim czasie Spółka zmuszona była refinansować szereg swoich nieruchomości. Negocjacje z bankami były trudniejsze w związku z presją, jakiej podlegają banki międzynarodowe, jednak – jak opisano poniżej – Spółka zdołała refinansować wiele posiadanych kredytów i pożyczek.

Strategia

Strategia Grupy przewiduje inwestowanie na rozwijających się rynkach Europy Środkowo-Wschodniej, z wyłączeniem krajów byłego Związku Radzieckiego. Od czasu przeprowadzenia pierwszej oferty publicznej Spółka zbudowała znaczący portfel aktywów. Gospodarki Polski, Węgry, Słowacji, Rumunii i Bułgarii – a więc krajów, w których Grupa prowadzi działalność – znalazły się pod niekorzystnym wpływem globalnego kryzysu ekonomicznego. Polska, gdzie znajduje się 64% aktywów Spółki, wydaje się być w tym regionie gospodarką najbardziej odporną na zawirowania globalne, jednak Węgry, w których Spółka również jest obecna (13% portfela aktywów Spółki), zmuszone były zwrócić się o pomoc finansową do Międzynarodowego Funduszu Walutowego. Mimo niesprzyjającej koniunktury, projekty aktualnie realizowane przez Spółkę pozwalają zaspokoić utrzymujący się popyt na wysokiej jakości nieruchomości mieszkaniowe, biurowe i handlowe.

W chwili realizacji pierwszej oferty publicznej akcji Atlas na giełdzie w Londynie w 2006 r. Spółka przyjęła strategię inwestowania pozyskanych środków w wysokiej jakości aktywa o dużym potencjale wzrostu. Cele te zostały osiągnięte zgodnie z harmonogramem wskazanym w czasie pierwszej oferty publicznej. W obliczu podwyższonego poziomu niepewności na rynkach, w ciągu kolejnych 3-5 lat Spółka będzie dążyć do realizacji wartości poprzez zbywanie nieruchomości i finalizację realizowanych projektów deweloperskich.

Dyrektor Generalny Atlas Management Company Limited („AMC” lub „Zarządzający Nieruchomościami”)

W kwietniu 2008 r. Spółka ogłosiła rezygnację ze stanowiska pana Amosa Pickela, Dyrektora Generalnego spółki AMC, podmiotu zarządzającego nieruchomościami Spółki. We wrześniu 2008 r. na jego miejsce powołany został Nahman Tsabar, posiadający wykształcenie w dziedzinie inżynierii lądowej, wnoszący do AMC swoje 30-letnie doświadczenie w branży budowlanej i deweloperskiej, w tym znaczące doświadczenie w zakresie planowania, pozyskiwania i kierowania przedsięwzięciami, zdobyte w wielu branżach i krajach, w tym w dziedzinie infrastruktury, infrastruktury publicznej i lotnictwa, szczególnie na rynkach wschodzących. Od momentu powołania pan Tsabar w krótkim czasie stał się liderem, jakiego Grupa potrzebuje w obecnej trudnej sytuacji gospodarczej.

Refinansowanie i kredyty budowlane

W obecnej sytuacji na rynkach finansowych, pozyskanie kapitału stało się trudniejsze a, jak wskazywaliśmy w raportach kwartalnych publikowanych w 2008 r., poprawa płynności i utrzymanie posiadanych środków pieniężnych stanowią kluczowe priorytety Grupy. Oba te cele mają istotne znaczenie dla działalności, ponieważ od ich realizacji zależeć będzie zakończenie aktualnie prowadzonych projektów, a jednocześnie będą one stanowić czynnik wspierający rozwoju.

Zakończenie refinansowania Hotelu Hilton w Warszawie oraz uzyskanie nowego kredytu budowlanego na dokończenie Platinum Towers były znaczącymi osiągnięciami Spółki, szczególnie w kontekście obecnych trudności na rynkach finansowych. 25 lipca 2008 r. Spółka refinansowała kredyt zabezpieczony na aktywach w postaci Hotelu Hilton i Centrum Konferencyjnego w Warszawie, zwiększając tym samym zadłużenie w Investkredit Bank AG z kwoty 51,4 mln EUR do 65 mln EUR. Dodatkowe fundusze przeznaczone są na realizację planowanych inwestycji Grupy.

Ponadto 12 sierpnia 2008 r. Spółka uzyskała kredyt w wysokości 174 mln PLN (ok. 37 mln EUR) przeznaczony na finansowanie budowy kompleksu mieszkalnego Platinum Towers w warszawskiej dzielnicy Wola. Kredyt został udzielony przez Raiffeisen Bank Polska S.A., a zabezpieczony jest na aktywach mieszkaniowych Platinum Towers; jest on wykorzystywany na finansowanie dalszych etapów budowy obiektu.

Wartość Aktywów Netto i Skorygowana Wartość Aktywów Netto

W okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r. Wartość Aktywów Netto na Akcję, wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”), spadła o 26,1%, do 3,68 EUR na akcję. Skorygowana Wartość Aktywów Netto na Akcję, która obejmuje zyski (pomniejszone o podatek odroczone) z tytułu wyceny nieruchomości deweloperskich stanowiących zapasy oraz gruntów w leasingu operacyjnym, które nie zostały ujęte w bilansie wg wartości godziwej, zmniejszyła się o 30,5%, do 4,42 EUR na akcję.

Co pół roku niezależna wycena całego portfela nieruchomości przeprowadzana jest przez niezależne firmy specjalistyczne Cushman & Wakefield oraz Colliers International. Wycena służy pomiarowi zmian wartości w ciągu roku obrotowego; uwzględniana jest również w podstawie oceny działalności Zarządzającego Nieruchomościami i przy ustalaniu jego wynagrodzenia.

Zmiana wartości posiadanych gruntów pod zabudowę powyżej ich wartości księgowej odzwierciedla wartość ukrytą projektu, która znacznie przewyższa wartość księgową. Grunty te wyceniane są metodą pozostałościową i porównawczą. Zysk jest wykazywany po zakończeniu projektu oraz po przeniesieniu ryzyka oraz korzyści związanych z własnością apartamentu lub nieruchomości na klienta.

Głównym wskaźnikiem kondycji finansowej Grupy jest wartość aktywów netto. Tabela poniżej prezentuje wpływ, jaki na Wartość Aktywów Netto na Akcję wywiera zmiana wartości aktywów gruntowych, której – ze względu na wymogi zasad rachunkowości – nie można ująć w bilansie.

	Wartość księgowa wykazana w bilansie w tys. EUR	Wartość wg niezależnej wyceny 31 grudnia 2008 w tys. EUR	Zmiana w wartości tys. EUR
Grunty pod zabudowę oraz grunty w leasingu operacyjnym ujęte w sumie aktywów wykazywanych wg ceny nabycia dla Grupy	172 195	215 258	43 063
Przypadające na akcjonariuszy mniejszościowych	(1 867)	(2 554)	(687)
Udział Spółki w zwiększeniu wartości gruntów pod zabudowę oraz gruntów w leasingu operacyjnym	170 328	212 704	42 376
Podatek odroczone z tytułu zwiększenia wartości gruntów pod zabudowę oraz gruntów w leasingu operacyjnym wg stawek lokalnych			(7 961)
Podstawowa wartość aktywów netto wykazana w bilansie			172 566
Skorygowana wartość aktywów netto			206 981
Liczba wyemitowanych akcji zwykłych wg stanu na 31 grudnia 2008 r.			46 852 014
Skorygowana wartość aktywów netto na akcję wg stanu na 31 grudnia 2008 r.			4,42
Skorygowana wartość aktywów netto na akcję wg stanu na 31 grudnia 2007 r.			6,36
Wartość aktywów netto na akcję w pierwszej ofercie publicznej (pomniejszona o koszty)			4,73

Bardziej szczegółowa analiza Wartości Aktywów Netto Spółki znajduje się w sprawozdaniu Zarządzającego Nieruchomościami, poniżej.

Wynagrodzenie AMC za osiągnięte wyniki

Wynagrodzenie AMC za wyniki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 r. zostało ustalone przez Radę Dyrektorów na kwotę 7,037 mln EUR. Część wynagrodzenia, w wysokości 2,5 mln EUR, Spółka wypłaciła AMC w gotówce w kwietniu 2008 r., natomiast pozostała część, zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy podjętą 27 czerwca 2008 r., została wypłacona AMC w formie 1 430 954 nowych akcji zwykłych. Akcje te zostały wyemitowane 11 lipca 2008 r.

Wynagrodzenie AMC za wyniki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2008 r. wyniesie 0 (zero) EUR.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy

30 grudnia 2008 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki dotyczące wycofania wszystkich akcji Spółki z obrotu na rynku AIM na Giełdzie Papierów Wartościowych w Londynie. Stosowna uchwała nie została podjęta. Wycofanie wszystkich akcji Spółki z obrotu na rynku AIM stanowiło część wyznaczonego przez Spółkę celu obniżenia bazy kosztowej i skoncentrowania działań na głównym rynku Spółki w Warszawie.

Sprzedaż obiektu Millennium Plaza

1 grudnia 2008 r. Spółka ogłosiła, że umowa dotycząca sprzedaży budynku Millennium Plaza w Warszawie wygasła. Umowa ta została zawarta 11 stycznia 2008 r. a następnie zmieniona 1 października 2008 r. i była przedwstępną umową sprzedaży 100% udziałów w spółce Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o., będącej właścicielem budynku Millennium Plaza, dla Portfolio Real Estate 16 Sp. z o.o. (podmiot zależny Akron Management CEE GmbH). Umowa wygasła ponieważ nabywca nie skorzystał z przysługującej mu możliwości zamknięcia transakcji przed 30 listopada 2008 r.

Dywidenda i polityka wypłaty dywidendy

3 marca 2008 r. Rada Dyrektorów poinformowała o podjęciu decyzji o wypłacie akcjonariuszom drugiej dywidendy w wysokości 16,68 eurocentów na akcję („Dywidenda za 2007 r.”) za rok zakończony 31 grudnia 2007 r. Za zgodą akcjonariuszy udzieloną podczas Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy 27 czerwca 2008 r., Rada Dyrektorów zaproponowała akcjonariuszom wybór pomiędzy wypłatą całości lub części Dywidendy za 2007 r. w formie w pełni opłaconych nowych akcji zwykłych Spółki zamiast w formie pieniężnej („Oferta Dywidendy w Formie Akcji”). Rada Dyrektorów otrzymała oświadczenia o przyjęciu Oferty Dywidendy w Formie Akcji od posiadaczy 7 478 694 akcji zwykłych Spółki, w związku z czym Spółka wyemitowała 442 979 nowych akcji zwykłych (stanowiących 0,945% wyemitowanego kapitału zakładowego, z wyłączeniem posiadanych akcji własnych). Akcje te zostały dopuszczone do obrotu na AIM i GPW.

Zmiany, jakie zaszły w gospodarce światowej w 2008 r., szczególnie na rynku nieruchomości i na rynku finansowym, są powszechnie znane. Szczególnie istotny jest jednak wpływ tych zmian na dostępność kapitału, którego pozyskanie nadal jest trudne. Aby Spółka mogła osiągnąć zakładane cele strategiczne, musi ona mieć możliwość kończenia realizowanych projektów deweloperskich oraz skutecznego wykorzystywania pojawiających się możliwości rynkowych bez ograniczeń w zakresie pozyskiwania finansowania. Rada Dyrektorów jest zatem zdania, że w interesie Spółki leży zatrzymanie wygenerowanych środków pieniężnych.

Zgodnie z wcześniejszymi zapowiedziami, Rada Dyrektorów postanowiła nie ogłaszać wypłaty dywidendy za rok 2008. Decyzja ta oparta jest na przekonaniu, że bardziej zasadne jest inwestowanie posiadanych zasobów pieniężnych w kontynuację i doprowadzanie do końca projektów deweloperskich w celu realizacji ich wartości. Ponadto Spółka dąży do osiągnięcia stanu, w którym będzie mogła wykorzystywać pojawiające się możliwości rynkowe.

Jak już wcześniej wspominaliśmy, w przyszłości Rada Dyrektorów będzie podejmować decyzje o wypłacie dywidendy na podstawie wielkości zysku do podziału, zrównoważonych przepływów pieniężnych (na podstawie przychodów z wynajmu, sprzedaży lokali mieszkalnych oraz sprzedaży aktywów inwestycyjnych), poziomu zadłużenia Spółki, warunków rynkowych oraz dostępnych możliwości inwestycyjnych. Dzięki temu Atlas będzie mógł realizować cele strategiczne oraz osiągać jak najwyższy zwrot z kapitału zainwestowanego przez akcjonariuszy.

Europa Środkowo-Wschodnia

Głównym obszarem działalności inwestycyjnej Spółki pozostaje region Europy Środkowo-Wschodniej. Wzrost PKB odnotowywany w ostatnich latach przez kraje tego regionu był wyższy niż dynamika PKB gospodarek Europy Zachodniej, z wyjątkiem Irlandii i Grecji. Jak już wcześniej wspomniano, osłabienie koniunktury, najpierw widoczne w Europie Zachodniej, w 2008 r. objęło swoim zasięgiem kraje regionu Europy Środkowo-Wschodniej, przy czym tempo niekorzystnych zmian wzrosło pod koniec roku. Spadło również tempo wzrostu PKB w miarę pojawiania się ogromnych trudności w pozyskiwaniu kredytowania, co w konsekwencji przyczyniło się do znacznego ograniczenia działalności inwestycyjnej i deweloperskiej w sektorze nieruchomości.

Spółka zarządza bieżącymi inwestycjami w Europie Środkowo-Wschodniej z zachowaniem należytej ostrożności, a także nieprzerwanie monitoruje czynniki ryzyka związane z portfelem inwestycyjnym tak, aby być dobrze przygotowaną na panującą obecnie dekoniunkturę. W drugiej połowie 2008 r., stopa zwrotu z nieruchomości inwestycyjnych zwiększyła się po raz pierwszy od wielu lat, skutkując niższymi wycenami. Stopy zwrotu z nieruchomości inwestycyjnych w regionie Europy Środkowo-Wschodniej przez wiele lat spadały, jednak nadal są wyższe niż w wypadku porównywalnych aktywów w Europie Zachodniej.

Perspektywy

Światowy kryzys gospodarczy, obserwowany w 2008 r., wywarł ogromny wpływ na gospodarkę i perspektywy krajów z regionu Europy Środkowo-Wschodniej. Nastąpiło spowolnienie wzrostu gospodarczego związane z coraz większymi ograniczeniami dostępu do źródeł finansowania, a wszechobecna niepewność co do rozwoju sytuacji rynkowej odcisnęła swoje piętno na aktywności inwestycyjnej.

Nie można przewidzieć wpływu, jaki zataczający coraz szersze kręgi globalny kryzys finansowy będzie miał w 2009 r. na gospodarkę krajów, w których Spółka prowadzi działalność. Kadra kierownicza na bieżąco monitoruje wszystkie rynki, na których Spółka jest obecna pod względem panujących tam warunków gospodarczych. Pozwala to na zaplanowanie i przeanalizowanie działań ukierunkowanych na ograniczenie skutków, jakie potencjalne czynniki ryzyka mogą wyrzucić na działalność Spółki. Równocześnie uważamy, że fundamentalne podstawy ekonomiczne dla krajów z regionu są nadal dobre, zwłaszcza jeżeli chodzi o popyt na wysokiej jakości powierzchnie biurowe, mieszkalne i komercyjne, będące przedmiotem realizowanych obecnie projektów deweloperskich, na potrzeby których Spółka pozyskała pozwolenia na budowę i decyzje dotyczące warunków zabudowy dla posiadanych w portfelu nieruchomości gruntowych. To właśnie istotne fundamentalne podstawy ekonomiczne, o których mowa powyżej, stanowią punkt odniesienia dla założeń strategicznych oraz realizowanych inwestycji.

W zamieszczonym poniżej Sprawozdaniu Zarządzającego Nieruchomościami przedstawiono szczegółowe informacje na temat zaawansowania prac nad realizacją planowanych projektów deweloperskich i działań podejmowanych w celu zagwarantowania zwrotu z aktywów przynoszących dochód. Korzystając z okazji chciałbym podziękować pozostałym członkom Rady, dyrektorom, pracownikom Zarządzającego Nieruchomościami oraz doradcom Spółki za ich nieustające zaangażowanie i profesjonalizm, z jakim kierują zapleczem operacyjnym Spółki i stymulują jej rozwój, zwłaszcza w kontekście panujących obecnie trudnych warunków rynkowych.

Quentin Spicer
PRZEWODNICZĄCY RADY DYREKTORÓW
2 marca 2009 r.

Sprawozdanie Zarządzającego Nieruchomościami

W niniejszym raporcie przedstawiamy wyniki finansowe oraz wyniki z działalności operacyjnej za okres dwunastu i trzech miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r. Funkcję Zarządzającego Nieruchomościami Spółka powierzyła firmie AMC, która odpowiedzialna jest za zarządzanie portfelem aktywów Spółki, doradza Spółce w zakresie nowych możliwości inwestycyjnych, a także wdraża przyjętą przez Spółkę strategię. AMC, zgodnie z pierwotnym harmonogramem zatwierdzonym przez Spółkę, zainwestował wszystkie środki pozyskane w ramach pierwszej oferty publicznej w okresie 18 miesięcy od daty dopuszczenia walorów Spółki do obrotu na AIM i od tego czasu aktywnie zarządzał portfelem aktywów w celu optymalizacji i zabezpieczenia jego wartości.

Portfel nieruchomości podlega systematycznemu przeglądowi tak, aby zapewnić jego zgodność ze strategią Spółki, zakładającą stworzenie zrównoważonego portfela służącego następującym celom: wzrost kapitału w przyszłości, budowanie potencjału zwiększania wartości inwestycji poprzez aktywne i innowacyjne programy zarządzania aktywami, oraz realizacja atrakcyjnych marż deweloperskich.

Zmiany struktury własnościowej Zarządzającego Nieruchomościami

4 marca 2008 r. Rada Dyrektorów AMC poinformowała o zawarciu umowy pomiędzy Elran (D.D.) Real Estates Ltd („Elran”) a Grupą RP Capital („RP”) i BCRE Izaki Properties („Grupa Izaki”), pozostałymi dwoma udziałowcami AMC. Na mocy umowy spółka Elran dokonała sprzedaży 37,5% udziałów AMC. W wyniku zawarcia umowy, RP stała się właścicielem 51-procentowego udziału w AMC, natomiast pozostałe 49% znajduje się w posiadaniu Grupy Izaki. Po sfinalizowaniu transakcji sprzedaży, Gadi Dankner oraz Dori Dankner złożyli rezygnację z funkcji członków Rady Dyrektorów AMC oraz z funkcji członków Komitetu Inwestycyjnego.

Rafael Berber, Roni Izaki i Saradhi Rajan pozostają na stanowiskach członków Rady Dyrektorów, przy czym Rafael Berber i Roni Izaki zachowują równocześnie funkcję członków Komitetu Inwestycyjnego.

Ogólne informacje finansowe

kierownicza zespół zarządzający Spółki na bieżąco monitoruje obszary geograficzne, w których Atlas prowadzi działalność inwestycyjną, analizując dane ekonomiczne i kluczowe wskaźniki interesujących ją sektorów tak, aby uniknąć zbyt dużej ekspozycji lub uzależnienia od danego regionu. W tym celu AMC w sposób ciągły analizuje czynniki ryzyka i potencjalne korzyści związane z poszczególnymi krajami, sektorami lub rodzajami aktywów, w celu optymalizacji zwrotu z inwestycji, a tym samym, zwrotu z kapitału zainwestowanego przez akcjonariuszy w dłuższej perspektywie.

Rok 2008 należał do niezwykle trudnych, biorąc pod uwagę brak stabilności otoczenia gospodarczego na całym świecie. Wartość portfela Grupy wzrosła w okresie pierwszych sześciu miesięcy roku. Jednak trend ten odwrócił się w znacznym stopniu w drugiej połowie 2008 r. wskutek rosnących stóp zwrotu, ograniczeń dotyczących dostępności kredytów bankowych oraz braku stabilności w gospodarce światowej, w tym także gospodarce krajów z Europy Środkowo-Wschodniej.

Dopuszczenie do obrotu na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie

W lutym 2008 r. Spółka zakończyła proces wprowadzania akcji na Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie. Dzięki temu Spółka rozszerzyła grono akcjonariuszy, a także zwiększyła płynność swoich akcji. W kolejnych miesiącach 2008 r., kiedy kryzys na globalnych rynkach finansowych ulegał pogłębieniu, dostęp do źródeł finansowania stawał się coraz trudniejszy. AMC jest jednak zdania, że w przyszłości, gdy na rynki kapitałowe powróci jasność sytuacji i stabilizacja, obecność na GPW może dać Spółce szansę pozyskania dodatkowego kapitału służącego dalszemu rozwojowi działalności.

Wycena portfela i metody wyceny

Co pół roku (w czerwcu i grudniu) rzeczoznawcy zewnątrzni przeprowadzają niezależne wyceny całego portfela inwestycyjnego Spółki. W grudniu 2008 r. wycena portfela została przeprowadzona przez dwie zewnętrzne firmy specjalizujące się w wycenie nieruchomości, Cushman & Wakefield oraz Colliers International (niezależne międzynarodowe spółki doradcze specjalizujące się w obszarze nieruchomości). Wartość rynkowa brutto nieruchomości znajdujących się w portfelu Spółki, obejmująca zyski z tytułu wyceny nieruchomości deweloperskich stanowiących zapasy oraz nieruchomości gruntowych stanowiących przedmiot umów leasingowych, które nie zostały ujęte w bilansie wg ich wartości godziwej, oraz obejmująca udziały mniejszości, wyniosła 558 mln EUR wg stanu na 31 grudnia 2008 r. Dla porównania: wartość wg stanu na 31 grudnia 2007 r. wyniosła 555 mln EUR, natomiast wg stanu na 30 czerwca 2008 r. – 600 mln EUR.

Według stanu na 31 grudnia 2008 r., Spółka utrzymywała w portfelu 23 nieruchomości obejmujące 12 nieruchomości inwestycyjnych, w tym osiem nieruchomości generujących przychody i cztery nieruchomości utrzymywane w celu uzyskania wzrostu wartości, dwa hotele i dziewięć nieruchomości deweloperskich.

- Wartość nieruchomości inwestycyjnych wg stanu na 31 grudnia 2008 r. (wyłączając udziały mniejszości) wyniosła 197 mln EUR, w porównaniu do 215 mln EUR i 218 mln EUR odpowiednio wg stanu na 31 grudnia 2007 r. i 30 czerwca 2008 r. 10-procentowy spadek wartości w drugiej połowie 2008 r. wynikał ze wzrostu stóp zwrotu. Stopa zwrotu zastosowana w wycenach nieruchomości w Polsce wzrosła o 1%, do poziomu 8–8,5%, a na Węgrzech stopy zwrotu wzrosły o 1%, do poziomu 9–9,5%.
- Wartość nieruchomości hotelowych wg stanu na 31 grudnia 2008 r. (wyłączając udziały mniejszości) wyniosła 117 mln EUR, w porównaniu do 125 mln EUR oraz 136 mln EUR odpowiednio wg stanu na 31 grudnia 2007 r. i 30 czerwca 2008 r. Spadek wartości o 14% w drugiej połowie 2008 r. wynikał ze wzrostu stóp zwrotu.
- Wartość nieruchomości deweloperskich wyniosła wg stanu na 31 grudnia 2008 r. (wyłączając udziały mniejszości) 202 mln EUR, w porównaniu do 169 mln EUR oraz 187 mln EUR odpowiednio wg stanu na 31 grudnia 2007 r. i 30 czerwca 2008 r. W całym roku wartość nieruchomości deweloperskich wzrosła o 20% ze względu na pojawienie się wartości dodanej w związku z prowadzeniem prac budowlanych i sprzedażą związaną z nieruchomościami deweloperskimi w Warszawie.

Kredyty

Według stanu na 31 grudnia 2008 r. udział Spółki w całkowitym portfelu kredytów bankowych Grupy wyniósł 248 mln EUR (na 30 września 2008 r.: 250 mln EUR, na 31 grudnia 2007 r.: 218 mln EUR). Wzrost zadłużenia wynika głównie z wykorzystania kredytów budowlanych w związku z budową nieruchomości Platinum Towers oraz Capital Art Apartments w Warszawie. Również w ciągu roku refinansowana została kwota 65 mln EUR stanowiąca kredyt udzielony w związku z Hotelu Hilton. Całkowita kwota udzielonych kredytów wyniosła 290 mln EUR (na 30 września 2008 r.: 290 mln EUR, na 31 grudnia 2007 r.: 243 mln EUR). Poniższa tabela zawiera zestawienie wartości kredytów oraz wartości nieruchomości w tych okresach, dla których przeprowadzana była wycena:

	Wartość kredytów 2008 r.	Wartość nieruchomości 2008 r.	Wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia 2008 r.	Wartość kredytów 2007 r.	Wartość nieruchomości 2007 r.	Wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia 2007 r.
	w tys. EUR	w tys. EUR		w tys. EUR	w tys. EUR	
Nieruchomości inwestycyjne	116 325	196 745	59,1%	116 300	214 865	54,1%
Hotele	67 648	116 580	58,0%	47 989	125 040	38,4%
Nieruchomości deweloperskie w trakcie budowy	30 969	109 614	28,3%	22 919	69 700	32,9%
Pozostałe nieruchomości deweloperskie	32 743	92 390	35,4%	31 280	99 107	31,2%
	247 685	515 329	48,1%	218 488	508 712	42,9%

Wyceny podane w powyższej tabeli różnią się od wartości przedstawionych w skonsolidowanym bilansie na 31 grudnia 2008 r. ze względu na klasyfikację (wg MSSF) nieruchomości gruntowych posiadanych w leasingu operacyjnym i nieruchomości deweloperskich.

Według stanu na 31 grudnia 2008 r. kwota kredytów o terminie spłaty krótszym niż rok wzrosła do 96 mln EUR w porównaniu do 30 mln EUR na 31 grudnia 2007 r. i 32 mln EUR na 30 września 2008 r. Wzrost ten wynika z naturalnego „starzenia się” zadłużenia oraz z przeklasyfikowania dwóch kredytów, w wypadku których nastąpiło naruszenie warunków kredytowania. Banki są świadome faktu technicznego naruszenia warunków udzielania kredytu, lecz nie zażądały spłaty kredytów. W zakresie najistotniejszych kredytów, po zakończeniu roku Grupa otrzymała od kredytodawcy pisemne oświadczenie dotyczące zrzeczenia się przez niego żądania wykonania zobowiązania umownego w tym zakresie. Kredytodawca będzie nadal udostępniał spółce kredyt w wysokości 63,1

mln EUR. Naruszenia związane są z niższymi wycenami, które skutkują niespełnieniem warunku nieprzekraczania określonego poziomu wskaźnika wartości kredytu do wartości rynkowej nieruchomości oraz z niższym poziomem wskaźnika wykorzystania powierzchni, którego skutkiem jest nieosiągnięcie odpowiedniego poziomu wskaźników pokrycia obsługi zadłużenia.

Kwota środków pieniężnych na rachunkach bankowych wyniosła 15 mln EUR na 31 grudnia 2008 r. (na 30 września 2008 r.: 23 mln EUR, na 31 grudnia 2007 r.: 35 mln EUR). Dźwignia finansowa wyrażona jako zadłużenie netto do kapitału własnego akcjonariuszy wynosiła 135%, natomiast wyrażona jako zadłużenie netto do kapitału ogółem (zadłużenia netto plus kapitał własny przypadający na akcjonariuszy) wynosiła 57,4%.

Przegląd informacji za okresy dwunastu i trzech miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r. oraz wycena aktywów

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

Przegląd informacji za okresy dwunastu i trzech miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r.

	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż nieruchomości mieszkalnych w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Dwanaście miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 w tys. EUR	Dwanaście miesięcy zakończonych 31 grudnia 2007 w tys. EUR
Przychody	17 094	12 961	21 435	385	51 875	27 375
Koszty operacyjne	(6 921)	(12 744)	(14 982)	(637)	(35 284)	(20 648)
Zysk brutto ze sprzedaży	10 173	217	6 453	(252)	16 591	6 727
Koszty administracyjne	(1 055)	(2 135)	(2 485)	(9 731)	(15 406)	(23 284)
Zysk / (strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	9 118	(1 918)	3 968	(9 983)	1 185	(16 557)
Zysk brutto ze sprzedaży (%)	60%	2%	30%	b/d	32%	25%
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne (%)	53%	b/d	19%	b/d	2%	b/d

	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż nieruchomości mieszkalnych w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 31 grudnia 2008 w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 31 grudnia 2007 w tys. EUR
Przychody	3 563	12 961	5 244	80	21 848	9 678
Koszty operacyjne	(1 730)	(11 437)	(3 885)	(259)	(17 311)	(7 247)
Zysk brutto ze sprzedaży	1 833	1 524	1 359	(179)	4 537	2 431
Koszty administracyjne	(19)	(497)	(832)	(2 236)	(3 584)	(13 255)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	1 814	1 027	527	(2 415)	953	(10 824)
Zysk brutto ze sprzedaży (%)	51%	12%	26%	b/d	21%	25%
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne (%)	51%	8%	10%	b/d	4%	b/d

Przychody

Łączne przychody za okresy dwunastu i trzech miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r. wyniosły odpowiednio 51,9 mln EUR oraz 21,8 mln EUR, w porównaniu z 27,4 mln EUR oraz 9,7 mln EUR w okresach dwunastu i trzech miesięcy zakończonych 31 grudnia 2007 r. Główne źródła przychodów Spółki to przychody z tytułu wynajmu nieruchomości, przychody ze sprzedaży związane z działalnością hotelarską oraz przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych budowanych przez Spółkę. Z uwagi na fakt, że Spółka utrzymuje zdywersyfikowany portfel inwestycji w nieruchomości, sezonowość lub cykliczność osiąganych przychodów lub wyników jest również wysoce zdywersyfikowana. Dostępny portfel aktywów przeznaczonych pod wynajem, systematyczna realizacja inwestycji mieszkaniowych i sprzedaż lokali mieszkalnych, a także zasięg geograficzny portfela Spółki przyczyniają się w znacznym stopniu do generowania stabilnego poziomu przychodów.

Nieruchomości deweloperskie

Do chwili obecnej Grupa podpisała umowy przedwstępne na sprzedaż 727 apartamentów o całkowitej wartości 109 mln EUR w ramach inwestycji Platinum Towers i Capital Art Apartments w Warszawie oraz Atrium Homes w Budapeszcie. Wśród podpisanych umów przedwstępnych, 85 podpisano w okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r. (w tym 23 w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r.). 99 mieszkań przekazano ich nowym właścicielom w ostatnim kwartale 2008 r.

Po zakończeniu w czwartym kwartale 2008 r. pierwszego etapu prac budowlanych związanych z inwestycją Capital Art Apartments, obecnie Spółka po raz pierwszy wykazuje przychody z tytułu sprzedanych nieruchomości deweloperskich. W budynkach Capital Art Apartments mieści się 219 apartamentów, z których 216 znalazło już nabywców w przedsprzedaży. Do 31 grudnia 2008 r. 99 z tych apartamentów zostało przekazanych ich nowym właścicielom, którzy zapłacili Spółce pełną cenę kupna. W konsekwencji, ryzyko ekonomiczne oraz korzyści związane z przekazanymi mieszkaniami przeszły na ich nowych właścicieli. Zgodnie więc z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę, przychody oraz dotyczące ich koszty związane ze sprzedażą tych apartamentów zostały wykazane w rachunku zysków i strat. W okresie dwunastu i trzech miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r. Spółka wykazała z tytułu sprzedaży 99 apartamentów oddanych do użytku w ramach pierwszego etapu inwestycji Capital Art Apartments przychody na poziomie 13,0 mln EUR oraz zysk brutto ze sprzedaży w wysokości 2,2 mln EUR.

Aktywa przynoszące dochód

Przychody z aktywów przynoszących dochody wzrosły do 17,1 mln EUR oraz spadły do 3,6 mln EUR odpowiednio za okres dwunastu i trzech miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r., z poziomu 13,9 mln EUR i 4,4 mln EUR zanotowanego w analogicznych okresach w 2007 r. Wzrost przychodów w okresie dwunastu miesięcy wynikał głównie z nabycia w 2007 r. obiektów, które były następnie eksploatowane przez cały 2008 r. Aktywa pozyskane w 2007 r. obejmowały obiekty Millennium Plaza w Warszawie (marzec 2007 r.), Sadowa Business Park w Gdańsku (czerwiec 2007 r.) oraz Atlas House w Sofii (październik 2007 r.). Wzrost zysku brutto ze sprzedaży pomniejszonego o koszty administracyjne związanego z nieruchomościami posiadanymi przez pełne lata 2007 i 2008 wyniósł 20%. Spadek przychodów za okres trzech miesięcy wynika z utraty jednego z kluczowych najemców w obiekcie Millennium Plaza. Rozpoczęcie współpracy z nowymi najemcami opóźniło się na skutek złożenia oferty sprzedaży budynku, która wygasła w grudniu 2008 r. Grupa posiada silną bazę nowych potencjalnych najemców.

Hotele

Przychody z działalności hotelarskiej wzrosły z 13,2 mln EUR w 2007 r. do 21,4 mln EUR w okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r. Przychody z działalności hotelarskiej za trzy miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r. i w analogicznym okresie 2007 r. nie uległy istotnej zmianie i kształtowały się na poziomie odpowiednio 5,2 mln EUR i 5,3 mln EUR. W 2007 r. pozyskano dwa nowe obiekty: uruchomiono nowy i przejęto istniejący hotel. Były to Hotel Hilton w Warszawie, który oddano do użytku 19 marca 2007 r. oraz Hotel Golden Tulip w Bukareszcie, który został nabyty w czerwcu 2007 r. Wzrost przychodów zanotowany za okres dwunastu miesięcy 2008 r. wynika z eksploatacji tych obiektów przez cały 2008 r.

W drugim roku funkcjonowania, Hotel Hilton w Warszawie zanotował wyniki lepsze od oczekiwań, przy wykorzystaniu pokoi na poziomie 65%. Na przychody hotelu składają się również dochody generowane przez centrum konferencyjno-bankietowe, ekskluzywny klub fitness Holmes Place oraz kasyno. Hotel, który oferuje konkurencyjne stawki hotelowe w porównaniu z innymi krajami regionu, uważany jest za idealne miejsce do organizacji imprez korporacyjnych w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Przykładowo, 25 lutego 2009 r. w hotelu odbyła się Konferencja Rynku Nieruchomości Europy Środkowo-Wschodniej zorganizowana przez „Financial Times”, która zgromadziła ponad 1000 uczestników.

Hotel Golden Tulip działający w Bukareszcie miał trudny pierwszy kwartał 2008 r. Jednak w późniejszym okresie w hotelu nastąpiła zmiana kierownictwa i począwszy od drugiej połowy roku zaczął on notować poprawę wyników. W 2008 r. średni poziom wykorzystania pokoi wyniósł 65%.

Koszty operacyjne

W 2008 r. nastąpiła zmiana sposobu prezentacji kosztów operacyjnych, która miała miejsce w celu uwzględnienia wszystkich kosztów bezpośrednio związanych z generowaniem przychodów. Koszty operacyjne obejmują poniższe rodzaje kosztów:

- w wypadku aktywów przynoszących dochód – wszystkie koszty, które dotyczą bezpośrednio nieruchomości i/lub pokrywane są ze środków pochodzących z opłat eksploatacyjnych oraz pozostałych dochodów;
- w wypadku hoteli – wszystkie koszty bezpośrednio związane z wynajmem pokoi; oraz
- w wypadku nieruchomości deweloperskich – wszystkie koszty bezpośrednio związane ze sprzedażą, w tym koszty sprzedaży oraz wydatki poniesione na reklamę bezpośrednią.

Koszty administracyjne

W 2008 r. nastąpiła zmiana sposobu prezentacji kosztów administracyjnych. Koszty administracyjne obejmują następujące pozycje:

- w wypadku aktywów przynoszących dochód – wszystkie koszty, które bezpośrednio nie dotyczą najemców;
- w wypadku hoteli – koszty ponoszone bez względu na fakt wykorzystania pokoi hotelowych;
- w wypadku nieruchomości deweloperskich – wszystkie koszty niezwiązane bezpośrednio ze sprzedażą; oraz
- koszty ogólne.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody i koszty operacyjne obejmują pozycje, które nie są bezpośrednio związane z bieżącą działalnością Grupy. Pozostałe przychody i koszty obejmują: koszty związane z notowaniem akcji na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie (0,3 mln EUR oraz 0 EUR za okres dwunastu i trzech miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 r., oraz 3,1 mln EUR za okres zarówno dwunastu jak i trzech miesięcy zakończony 31 grudnia 2007 r.); przychody i koszty związane z pozycjami refakturowanymi na wykonawców i innych dostawców; przychody i koszty związane z zakupami i sprzedażą podmiotów zależnych, które nie zostały uwzględnione w innych kategoriach; oraz pozostałe podobne pozycje.

Kursy walut obcych

W krajach, w których Grupa prowadzi działalność oraz posiada aktywa mieliśmy do czynienia ze znacznymi wahaniami kursów walut bazowych. Poniższa tabela przedstawia zestawienie kursów (średnich i zamknięcia) walut poszczególnych krajów wobec waluty sprawozdawczej zastosowanej w sprawozdaniach finansowych.

	Polski złoty	Węgierski forint	Rumuński lej	Słowacka korona	Bułgarska lewa
Kurs bieżący				wejście do strefy euro	
26 lutego 2009	4.7068	300.21	4.2891	30,126	1,95583
Kurs zamknięcia					
31 grudnia 2008	4,1724	264,78	3,9852	30,126	1,95583
31 grudnia 2007	3,5820	253,35	3,6102	33,603	1,95583
Zmiana w %	(16,5%)	(4,5%)	(10,4%)	10,3%	b/d
30 czerwca 2008	3,3542	237,03	3,6475	30,312	1,95583
Zmiana w %	6,4%	6,4%	(1,0%)	9,8%	b/d
Kurs średni					
2008	3,5166	251,25	3,6827	31,291	1,95583
2007	3,7829	251,40	3,3395	33,781	1,95583
Zmiana w %	7,0%	0,1%	(10,3%)	7,4%	b/d

Powyższe dane potwierdzają spadek wartości walut bazowych w drugiej połowie 2008 r. w wyniku coraz większego odczuwania przez region Europy Środkowo-Wschodniej wpływu światowego kryzysu finansowego. Obecne poziomy kursów wymiany wskazują na dalsze osłabianie się walut państw z Europy Środkowo-Wschodniej. W styczniu 2009 r. Słowacja przystąpiła do strefy euro.

Obserwowane zmiany na rynku walutowym miały niekorzystny wpływ na poziom wycen nieruchomości, co dotknęło zwłaszcza aktywa deweloperskie, które w przeważającej części wyceniane są w walucie lokalnej. Znaczne straty z tytułu różnic kursowych wykazane w rachunku dotyczą ujemnych różnic kursowych z tytułu kredytów bankowych denominowanych w euro, wykazywanych w lokalnej walucie funkcjonalnej poszczególnych spółek Grupy, a następnie przeliczonych na euro wyłącznie na potrzeby prezentacji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Zmiana wartości nieruchomości inwestycyjnych o 4,5 mln EUR oraz 2,0 mln EUR ujęta w skonsolidowanym rachunku zysków i strat za okres dwunastu i trzech miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r. wynika ze wzrostu stóp zwrotu we wszystkich krajach regionu.

Przychody i koszty finansowe

Rachunek zysków i strat zawiera koszty finansowe w wysokości 16,2 mln EUR oraz 5,9 mln EUR odpowiednio za okres dwunastu i trzech miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r. W analogicznych okresach 2007 r. te koszty finansowe wyniosły odpowiednio 8,0 mln EUR i 3,1 mln EUR. Różnica odzwierciedla wpływ zwiększonego finansowania zewnętrznego wykorzystywanego do zakupu nowych nieruchomości inwestycyjnych.

Poza informacjami przedstawionymi powyżej, nie wystąpiły inne czynniki ani okoliczności mające istotny wpływ na wyniki okresów dwunastu i trzech miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r.

Wartość Aktywów Netto

Nieruchomości będące aktywami Grupy podzielone są na trzy kategorie ujmowane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej. Wzrost wartości w każdej z tych kategorii jest ujmowany odmiennie, zgodnie z poniższymi zasadami:

- Aktywa generujące przychody – odpłatnie wynajęte najemcom – sklasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne, których zmiany wyceny ujmowane są w rachunku zysków i strat;
- Rzeczowe aktywa trwale obsługiwane przez Grupę w celu generowania przychodów, np. Hotel Hilton lub nieruchomości gruntowe pod zabudowę aktywami generującymi przychody – zmiany wyceny ujmowane są bezpośrednio w kapitale rezerwowym po odliczeniu podatku dochodowego; oraz
- Nieruchomości deweloperskie, w tym grunty na których powstają – ujmowane jako zapasy, bez ujmowania wzrostu wartości w sprawozdaniu finansowym.

Poniżej przedstawiono najważniejsze dane związane z Wartością Aktywów Netto na Akcję, w tym Wartość Aktywów Netto na Akcję wykazaną w sprawozdaniu finansowym oraz Skorygowaną Wartość Aktywów Netto na Akcję ustaloną w związku z pierwszą ofertą publiczną i wykazaną wcześniej przez Spółkę.

	Wartość aktywów netto w 2008 r. mln EUR	Wartość aktywów netto na akcję w 2008 r. EUR	Wartość aktywów netto w 2007 r. mln EUR	Wartość aktywów netto na akcję w 2007 r. EUR
Podstawowa wartość aktywów netto	172,6	3,68	224,1	4,98
Wzrost wartości gruntów pod zabudowę	42,4		75,7	
Podatek odroczony	(8,0)		(13,8)	
Skorygowana wartość aktywów netto	207,0	4,42	286,0	6,36

Uwagi:

Według stanu na 31 grudnia 2008 r., liczba wyemitowanych akcji wynosiła 46 852 014 (31 grudnia 2007 r.: 44 978 081)

Według stanu na 31 grudnia 2008 r. i 31 grudnia 2007 r., liczba wyemitowanych warrantów wynosiła 5 448 118.

W rachunku zysków i strat ujęto efekt zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych Grupy w wysokości 4,5 mln EUR. Kapitał rezerowy z aktualizacji wyceny w wysokości 15,6 mln EUR odzwierciedla zmianę w wycenie Hotelu Hilton i Hotelu Golden Tulip.

Podstawą do określenia wysokości podstawowego wynagrodzenia Zarządzającego Majątkiem oraz jego wynagrodzenia za wyniki jest Skorygowana Wartość Aktywów Netto. W okresie dwunastu i trzech miesięcy zakończonym 31 grudnia 2008 r. łączne wynagrodzenie wypłacone firmie AMC wyniosło odpowiednio 5,7 mln EUR oraz 1,4 mln EUR (odpowiednio 12,2 mln EUR i 8,8 mln EUR na 31 grudnia 2007 r.).

Wybrane informacje operacyjne

- Wpływy z pierwszej oferty publicznej na rynku AIM zostały w całości zainwestowane w zróżnicowany portfel aktywów w Europie Środkowo-Wschodniej. Według najnowszej wyceny dokonanej przez niezależny podmiot, tak zgromadzony kapitał, w połączeniu z zadłużeniem wobec banków, przyniósł przypadającą na Spółkę wartość aktywów brutto w wysokości 515 mln EUR.
- Spółka nabyła nieruchomości w pięciu krajach: w Polsce, na Węgrzech i Słowacji, w Rumunii i Bułgarii. Spółka koncentruje się na nabywaniu nieruchomości w stolicach tych krajów, tj. w Warszawie, Budapeszcie, Bratysławie, Bukareszcie i Sofii. Spółka dokonała również inwestycji w Koszycach, drugim pod względem wielkości mieście Słowacji. Spółka nabyła również dwie nieruchomości w Gdańsku. Transakcje te zostały przeprowadzone w ramach realizacji drugiego z kluczowych celów Spółki, jakim jest nabywanie majątku w dużych miastach niebędących stolicami państw.
- Spółka zakończyła realizację pierwszego projektu, jakim była budowa Hotelu Hilton w warszawskiej dzielnicy Wola. W 2008 r. wyniki osiągnięte przez ten hotel były wyższe od oczekiwań. Lokale mieszkalne budowane w ramach projektu Platinum Towers zlokalizowanego w sąsiedztwie Hotelu Hilton cieszą się znacznym popytem. Poziom sprzedaży mieszkań przed zakończeniem budowy był wyższy od oczekiwanego: sprzedano 327 lokali, które mają być przekazane nabywcom po zakończeniu budowy. Projekt będzie kończony etapami w czwartym kwartale 2009 r. oraz w pierwszym kwartale 2010 r.; wtedy też zostaną wykazane przychody ze sprzedaży. W lutym 2009 r. Spółka terminowo zawiesiła wiechę na dwóch wieżach mieszkalnych inwestycji, mieszcząc się w założonym budżecie.
- W ramach inwestycji Capital Art Apartments w Warszawie Spółka rozpoczęła budowę pierwszego i drugiego etapu; w pierwszym etapie sprzedanych lub objętych przedsprzedażą jest 216 z 219 apartamentów, a w drugim 117 spośród 300 apartamentów. Realizacja tego projektu została zaplanowana na trzy etapy. Pierwszy etap został ukończony w czwartym kwartale 2008 r. Sprzedaż 99 apartamentów została po raz pierwszy wykazana jako przychody. Spółka posiada również cenne działki gruntu w Warszawie, dla których złożyła wnioski o zmianę przeznaczenia terenu i wydanie stosownych zezwoleń niezbędnych do realizacji inwestycji na tych gruntach.
- Na Węgrzech Spółka posiada siedem nieruchomości; wszystkie znajdują się w Budapeszcie. Cztery z nich – wśród nich Ikarus Industrial Park – stanowią aktywa generujące przychody. W przyszłości przewidywana jest przebudowa niektórych spośród tych nieruchomości. W lutym 2008 r. Spółka otrzymała nowe plany zagospodarowania dla nieruchomości Ligetvaros i Varosliget, umożliwiające rozpoczęcie prac deweloperskich na tych dwóch nieruchomościach przewidzianych pod projekty o mieszanym przeznaczeniu. Realizacja inwestycji Atrium Homes będzie przebiegać w dwóch etapach. Rozpoczęcie budowy etapu pierwszego jest opóźnione ze względu na panującą sytuację gospodarczą.

- Na Słowacji Grupa posiada trzy nieruchomości pod zabudowę – jedną w Bratysławie i dwie w Koszycach. W Bratysławie Grupa czeka na zatwierdzenie wniosku o zmianę przeznaczenia terenu – efekty dotychczasowych rozmów z władzami samorządowymi w tym zakresie są zadowalające. W Koszycach prowadzone są obecnie prace budowy projektowe związane z budową lokali mieszkalnych i biurowych.

Spółka posiada trzy nieruchomości w Rumunii, w tym Hotel Golden Tulip i dwa znaczne banki gruntów, objęte obecnie planami ponownego zagospodarowania.

Bieżąca działalność

Portfel nieruchomości Spółki podlega systematycznemu przeglądowi tak, aby zapewnić jego zgodność ze strategią Spółki, zakładającą stworzenie zrównoważonego portfela służącego następującym celom: wzrost kapitału w dłuższej perspektywie, budowanie potencjału umożliwiającego wzrost wartości poprzez aktywne i innowacyjne programy zarządzania aktywami, oraz realizacja atrakcyjnych marż deweloperskich.

Zespół zarządzający na bieżąco monitoruje rynki, na których Spółka jest obecna, a także analizuje sytuację gospodarczą danego regionu i wskaźniki istotne z punktu widzenia prowadzonej działalności w celu zapewnienia realizacji strategii Spółki i uniknięcia nadmiernej koncentracji inwestycji lub uzależnienia od jednego rynku. Równocześnie, w celu maksymalizacji zwrotu z inwestycji, a w konsekwencji zwiększenia wartości dla akcjonariuszy, zespół zarządzający dokonuje oceny czynników ryzyka i korzyści związanych z konkretnym krajem lub branżą.

Do strategicznych celów w obszarze zarządzania należy kontrola i obniżanie kosztów budowy oraz czasu realizacji projektów inwestycyjnych, zwłaszcza w kontekście wahań cen towarów na rynkach międzynarodowych oraz wzrostu kosztów zatrudnienia w regionie. Wśród pozostałych celów strategicznych wymienić należy refinansowanie portfela, zabezpieczenie finansowania prac budowlanych oraz ocenę różnorodnych możliwości pozyskiwania kapitału.

Zarządzanie finansowe i operacyjne oraz główne czynniki ryzyka

Akcje Spółki od niemal trzech lat pozostają w obrocie publicznym, a od roku są przedmiotem notowań równoległych na giełdzie w Warszawie i Londynie. Nieustannie wypełniając swoje zobowiązania względem akcjonariuszy i rynków, oraz prowadząc politykę pełnego ujawniania informacji i terminowego raportowania, Spółka prowadzi stałe działania mające na celu optymalizację i rozwój systemu zarządzania finansowego i operacyjnego. We wszystkich głównych krajach, w których Spółka funkcjonuje działają zespoły ds. finansów, korzystające ze wsparcia, jakiego udziela im doświadczony zespół pracowników zajmujących się finansami grupy. Ponadto na szczeblu lokalnym działają wysoko wykwalifikowane zespoły operacyjne, a członkowie centralnego zespołu operacyjnego i Komitetu Inwestycyjnego monitorują i kontrolują projekty inwestycyjne oraz inne istotne sprawy związane z działalnością operacyjną. Zespół zarządzający stale dokonuje przeglądów struktur operacyjnych w celu optymalizacji wydajności i skuteczności sieci, co jest szczególnie ważne w obecnych warunkach gospodarczych.

Spółka niezmiennie dąży do usprawniania procedur kontroli wewnętrznej i sprawozdawczości oraz systemów informatycznych, co ma ułatwić terminowe generowanie odpowiednich informacji o charakterze zarządczym na potrzeby bieżącej oceny wyników Grupy. Przy prezentacji wyników za bieżący rok Spółka wykorzystwała nowy system sprawozdawczości finansowej. System ten został z powodzeniem wdrożony, dzięki czemu obecnie Grupa dysponuje niezbędnymi systemami raportowania, zarządzania finansowego i kontroli wewnętrznej. W 2009 r. Spółka zamierza rozszerzyć zastosowanie tego systemu i, obok sprawozdawczości finansowej, objąć nim także sprawozdawczość zarządczą, planowanie działalności oraz prognozowanie wyników. Dzięki temu Spółka będzie dysponować w pełni zintegrowanym systemem sprawozdawczości finansowo-zarządczej.

Globalne warunki gospodarcze

Rada Dyrektorów i AMC uważnie monitorują wpływ obecnej globalnej sytuacji gospodarczej na działalność i stale podejmują działania w celu ograniczenia – w możliwym zakresie – ich ewentualnego negatywnego wpływu na działalność. Główne przejawy ryzyka finansowego, które dotknęły Spółkę w 2008 r. wynikały z wpływu globalnego kryzysu płynności na zdolność Spółki do pozyskiwania kapitału i realizacji wartości poprzez wymuszoną sprzedaż nieruchomości, a także z osłabienia gospodarek krajów regionu Europy Środkowo-Wschodniej.

Kryzys ten objawił się m.in. gwałtownymi spadkami kursów walut krajów regionu. Na rynkach Polski i Węgier, czyli krajów, gdzie obecnie realizujemy projekty deweloperskie, doszło do spadku popytu na nowe mieszkania, oraz wydłużeniu uległ proces finalizacji transakcji. AMC regularnie przekazuje Radzie Dyrektorów informacje dotyczące wyników finansowych i wpływu czynników zewnętrznych na działalność.

Za pośrednictwem AMC Rada Dyrektorów regularnie dokonuje również przeglądu kosztów budowy i ich wpływu na rentowność realizowanych projektów deweloperskich, uwzględniając w szczególności globalne różnice w cenach towarów i wzrost kosztów zatrudnienia w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Spółka nieustannie poszukuje sposobów kontroli kosztów i minimalizacji ich wzrostu.

Finansowanie i płynność

Kadra zarządzająca obserwuje zmianę w podejściu kredytodawców do finansowania w krajach regionu Europy Środkowo-Wschodniej, co uwiadamia się w stawianych przez nich wymogach, takich jak zmniejszenie wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczenia, podwyższeniu marż bankowych, czy zwiększeniu poziomu wymaganej sprzedaży w projektach deweloperskich. Negocjacje i zawieranie umów finansowania trwa obecnie dłużej niż miało to miejsce w przeszłości. Uzyskane w ostatnim czasie przez Spółkę informacje wskazywały na niechęć banków do finansowania projektów w Europie Środkowo-Wschodniej. Jednak mimo tak niesprzyjających warunków kierownictwu AMC udało się pozyskać finansowanie w regionie, co było możliwe dzięki doskonałemu zarządzaniu relacjami i nawiązanym kontaktom. Niemniej kierownictwo Spółki uważa, że problem pozyskiwania finansowania stanowi potencjalne ryzyko w bieżącej działalności Spółki, w związku z czym zespół kierowniczy poświęca znaczne środki na zarządzanie relacjami z przedstawicielami sektora bankowego i monitorowanie ryzyka w tym obszarze.

Mimo trudnej sytuacji na rynkach finansowych, Spółka refinansowała część portfela i uzyskała kredyty na finansowanie fazy budowy projektów deweloperskich. Zarządzanie środkami pieniężnymi odbywa się zarówno na szczeblu lokalnym, jak i w centrali, dzięki czemu nie występują opóźnienia w płatności czynszów, nadwyżki pieniężne są odpowiednio inwestowane lub przekazywane innym podmiotom Grupy stosownie do potrzeb, a wszelkie pozostałe środki są utrzymywane we właściwej walucie. Alokacja kapitału i decyzje inwestycyjne są analizowane i zatwierdzane kolejno przez lokalne kierownictwo operacyjne, zespół wykonawczy, centralne zespoły finansowe i operacyjne, Komitet Inwestycyjny AMC i ostatecznie przez Radę Dyrektorów Atlas. Takie podejście jest ze strony Spółki wyrazem ogromnej dbałości o zapewnienie właściwej strategii zarządzania ryzykiem. W miarę możliwości, do finansowania projektów Spółka będzie wykorzystywać instrumenty dłużne, które będzie pozyskiwać w odpowiednim czasie i w miarę ich dostępności, w zależności od charakteru aktywów – generujących przychody lub deweloperskich.

Według stanu na 31 grudnia 2008 r., wartość kredytów bankowych udzielonych Spółce a związanych z jej portfelem wynosiła 247,7 mln EUR, natomiast wartość środków pieniężnych w banku i w kasie wynosiła 15,3 mln EUR. Dźwignia finansowa wyrażona jako zadłużenie netto do kapitału własnego akcjonariuszy wynosiła 135%, natomiast wyrażona jako zadłużenie netto do kapitału ogółem (zadłużenia netto plus kapitał własny przypadający na akcjonariuszy) wynosiła 57,4%. W miarę możliwości, przeprowadzamy refinansowanie nieruchomości, których wycena wzrosła, w ten sposób uwalniając kapitał do finansowania dalszych inwestycji.

Waluty i kursy wymiany

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

Nieruchomości inwestycyjne Spółki generują przychody głównie w euro, wobec czego przyjęliśmy zasadę organizowania ich finansowania również w tej samej walucie. W miarę możliwości, Spółka stara się dopasować walutę, w której uzyskiwane 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 są pozyskiwane w danej walucie. Identyfikowane są „wolne środki” dostępne w ramach Spółki, a następnie stosowane są odpowiednie mechanizmy przeliczania walut.

Wyniki za cały rok 2008 i za IV kwartał 2008 r. ucierpiały na skutek osłabienia się walut na rynkach w Europie Środkowo-Wschodniej. Dla inwestycji Atlas w Polsce (największym rynku Spółki) istotny okazał się spadek wartości złotych o 16,5% w okresie od 31 grudnia 2007 r. do 31 grudnia 2008 r. Skutkiem osłabienia walut funkcjonalnych były straty z tytułu różnic kursowych w wysokości 22,2 mln EUR wykazane w rachunku zysków i strat (w 2007 r.: zysk 0,5 mln EUR) i w rezerwach w wysokości 17,9 mln EUR (w 2007: zysk 11,7 mln EUR) za rok zakończony 31 grudnia 2008 r.

Wnioski

Kluczowym celem strategicznym AMC, który stara się on nieustannie realizować mimo bardzo trudnych warunków ekonomicznych, jest maksymalizacja wartości dla akcjonariuszy. Zespoły AMC działają w ramach sieci biur regionalnych – ich członkowie posiadają bogate doświadczenie w aktywnym zarządzaniu nieruchomościami inwestycyjnymi i deweloperskimi oraz są dla Spółki źródłem wartościowej wiedzy na temat rynków lokalnych. Dwa kluczowe dla nas projekty, czyli Platinum Towers i Capital Art Apartments w Warszawie, nadal są realizowane pomyślnie, a działalność sprzedażowa jest bardzo skuteczna, potwierdzając naszą pewność co do dobrej sytuacji na rynku w perspektywie średnio- i długoterminowej.

Kluczowe cele Spółki w obecnej sytuacji ekonomicznej to minimalizacja ryzyka finansowego, optymalizacja utrzymywania odpowiedniego poziomu środków pieniężnych i efektywności operacyjnej a także poprawa płynności Grupy w celu dalszej realizacji inwestycji i projektów w portfelu. Spółka posiada portfel zbudowany na mocnych aktywach bazowych, wierzymy również, że jej plany inwestycyjne pozwolą nam nadal zaspokajać popyt na wysokiej jakości nieruchomości mieszkalne, biurowe i komercyjne oferowane przez Atlas. Ponadto uważamy, że Spółka uzyska pozycję, dzięki której będzie mogła zachować wartość dla akcjonariuszy – a w dłuższym horyzoncie również ją budować, kiedy sytuacja na rynkach ustabilizuje się i warunki gospodarcze zarówno w krajach gdzie prowadzimy działalność, jak i na całym świecie ulegną poprawie.

Nahman Tsabar
Dyrektor Generalny
Atlas Management Company Limited
2 marca 2009 r.

Michael Williamson
Dyrektor Finansowy

Opis portfela nieruchomości

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
Polska		
Hotel Hilton	Pierwszy w Polsce hotel sieci Hilton; 314 pokoi i infrastruktura centrum konferencyjnego	100%
Platinum Towers	387 apartamentów w zespole dwóch wież mieszkalnych oraz 22 500 m ² powierzchni biurowej w trzeciej wieży należącej do kompleksu; dla obu wież mieszkalnych uzyskano pozwolenia na budowę i objęto je przedsprzedażą	100%
Capital Art Apartments	Kompleks 760 apartamentów, dla którego uzyskano pozwolenia na budowę i które objęto przedsprzedażą	100%
Zielono	Nieruchomość gruntowa, posiadająca decyzję o warunkach zabudowy zezwalającą na budowę 265 mieszkań	76%
Millennium Plaza	32 700 m ² powierzchni handlowo-biurowej	100%
Projekt Cybernetyki	Działka o powierzchni 3 100 m ² , posiadająca decyzję o warunkach zabudowy zezwalającą na budowę nieruchomości mieszkaniowych o powierzchni 11 000 m ²	50%
Projekt Sadowa	Budynek biurowy o powierzchni 6 550 m ² , wynajęty w 99%	100%
Projekt Kokoszeki, Gdańsk	Działka o powierzchni 430 000 m ² zlokalizowana w Gdańsku, posiadająca decyzję o warunkach zabudowy, zezwalającą na budowę obiektów wielofunkcyjnych o powierzchni 130 000 m ²	90%
Węgry		
Ikarus Business Park	Działka o powierzchni 283 000 m ² z obiektami pod wynajem o powierzchni 110 000 m ² , przeznaczonymi do celów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej	100%
Metropol Office Centre	Budynek biurowy o powierzchni 7 600 m ² , wynajęty w 100%; stopa zwrotu (w stosunku do ceny nabycia) wynosi 8,25%	100%
Atrium Homes	456 mieszkań, dla których uzyskano pozwolenia na budowę, rozpoczęto kampanię marketingową oraz przedsprzedaż	100%
Ligetvaros Centre	6 300 m ² powierzchni biurowo-handlowej, wynajętej w 99%; w odniesieniu do nieruchomości uzyskano pozwolenia na budowę dodatkowych 6 400 m ² ; stopa zwrotu (w stosunku do ceny nabycia) wynosi 8%	100%
Varosliget Centre	Działka o powierzchni 12 000 m ² zlokalizowana w centrum Budapesztu, dla której uzyskano decyzję o warunkach zabudowy, zezwalającą na budowę nieruchomości mieszkaniowych o powierzchni brutto 31 000 m ²	100%
Moszkva Square	1 000 m ² powierzchni biurowej; stopa zwrotu (w stosunku do ceny nabycia) wynosi 8,75%	100%
Projekt Volan	Działka o powierzchni 20 640 m ² , dla której uzyskano decyzję o warunkach zabudowy, zezwalającą na budowę obiektów wielofunkcyjnych o powierzchni 89 000 m ²	50%
Rumunia		
Voluntari	Nieruchomość gruntowa o powierzchni 99 116 m ² obejmująca trzy przylegające do siebie działki	100%
Projekt Solaris	Działka o powierzchni 32 000 m ² , przekształcana w teren przeznaczony pod budowę wielofunkcyjną	100%
Hotel Golden Tulip	Hotel czterogwiazdkowy z 83 pokojami, zlokalizowany w centrum Bukaresztu	100%
Słowacja		
Nove Vajnory	Nieruchomość gruntowa o powierzchni 879 000 m ² nabyta od władz gminnych, objęta procedurą zmiany warunków zabudowy umożliwiającą budowę obiektów wielofunkcyjnych	50%
Projekt Basta 1	Nieruchomość gruntowa o powierzchni 7 202 m ² przeznaczona pod budowę obiektów mieszkaniowych i handlowych, zlokalizowana w centrum Koszyc, drugiego pod względem wielkości miasta w Słowacji; nieruchomość posiada decyzję o warunkach zabudowy	50%
Projekt Bastion ¹	Nieruchomość gruntowa o powierzchni 2 806 m ² przeznaczona pod budowę biurowo-handlową, zlokalizowana w centrum Koszyc, drugiego pod względem wielkości miasta w Słowacji; nieruchomość posiada decyzję o warunkach zabudowy	50%
Bułgaria		
Atlas House	Budynek biurowy, zlokalizowany w centrum Sofii, o powierzchni pod wynajem 3 472 m ² , rozłożonej na ośmiu kondygnacjach	100%

¹ Projekt Basta oraz projekt Bastion w przeszłości prezentowane były jako jeden projekt pod nazwą Basta.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT za okresy dwunastu i trzech miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r.

	Dwanaście miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 (dane niezbadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończonych 31 grudnia 2008 (dane niezbadane) w tys. EUR	Dwanaście miesięcy zakończonych 31 grudnia 2007 (dane przekształcone) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończonych 31 grudnia 2007 (dane niezbadane) w tys. EUR	Nota
Przychody	51 875	21 848	27 375	9 678	3
Koszty operacyjne	(35 284)	(17 311)	(20 648)	(7 247)	4.1
Zysk brutto ze sprzedaży	16 591	4 537	6 727	2 431	
Koszty administracyjne	(15 406)	(3 584)	(23 284)	(13 255)	4.2
Pozostałe przychody operacyjne	1 164	751	3 513	(172)	
Pozostałe koszty operacyjne	(1 974)	(642)	(6 228)	(3 432)	
(Zmniejszenie) / zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(4 495)	(2 047)	36 160	4 315	10
Utrata wartości aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	3 996	-	-	10
Pozostałe zyski i (straty) - różnice kursowe	(22 174)	(27 414)	523	(1 539)	
Odpisy z tytułu utraty wartości firmy	(469)	(469)	(201)	(201)	20
Ujemna wartość firmy zrealizowana w związku z przejęciami	687	566	389	-	20
(Strata) / zysk w toku przeprowadzonej działalności operacyjnej	(26 076)	(24 306)	17 599	(11 853)	
Przychody finansowe	1 379	258	1 794	792	5
Koszty finansowe	(16 153)	(5 936)	(8 042)	(3 078)	5
(Strata) / zysk brutto	(40 850)	(29 984)	11 351	(14 139)	
Podatek dochodowy	1 153	(47)	(3 095)	2 436	6
(Strata) / zysk za rok/okres	(39 697)	(30 031)	8 256	(11 703)	
(Przypisana)/przypisany:					
Akcjonariuszom	(39 694)	(30 035)	8 196	(11 766)	
Akcjonariuszom mniejszościowym	(3)	4	60	63	
	(39 697)	(30 031)	8 256	(11 703)	
(Podstawowa strata) / podstawowy zysk na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	(86,6)	(64,1)	17,0	(24,7)	8
(Rozwodniona strata) / rozwodniony zysk na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	(86,6)	(64,1)	17,0	(24,7)	8

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SKONSOLIDOWANY BILANS na 31 grudnia 2008 r.

	31 grudnia 2008 (dane niezbadane) w tys. EUR	30 września 2008 (dane niezbadane) w tys. EUR	31 grudnia 2007 w tys. EUR	Nota
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne i prawne	610	334	942	
Grunty użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego	16 445	20 186	18 984	
Rzeczowe aktywa trwałe	108 035	115 283	113 469	9
Nieruchomości inwestycyjne	198 677	130 400	217 040	10
Pozostałe należności z tytułu pożyczek	7 928	5 898	8 674	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	5 358	4 893	3 284	
	337 053	276 994	362 393	
Aktywa obrotowe				
Zapasy	155 855	173 428	124 644	11
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	7 838	9 696	9 602	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15 288	21 778	34 861	12
	178 981	204 902	169 107	
Aktywa zakwalifikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	97 590	-	17
AKTYWA OGÓŁEM	516,034	579 486	531 500	
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	(53 402)	(70 140)	(51 514)	14
Kredyty bankowe	(95 702)	(31 535)	(29 822)	15
Finansowe instrumenty pochodne	(456)	-	-	16
	(149 560)	(101 675)	(81 336)	
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zakwalifikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	-	(70 408)	-	17
Zobowiązania długoterminowe				
Inne zobowiązania	(10 104)	(8 285)	(8 667)	
Kredyty bankowe	(151 983)	(155 342)	(188 666)	15
Finansowe instrumenty pochodne	(1 427)	-	-	16
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(29 121)	(26 439)	(28 715)	
	(192 635)	(190 066)	(226 048)	
ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM	(342,195)	(362 149)	(307 384)	
AKTYWA NETTO	173,839	217 337	224 116	

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SKONSOLIDOWANY BILANS na 31 grudnia 2008 r.

	31 grudnia 2008 (dane niezbadane) w tys. EUR	30 września 2008 (dane niezbadane) w tys. EUR	31 grudnia 2007 w tys. EUR	Nota
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	484	18
Kapitał z aktualizacji wyceny	15 575	6 792	8 144	19
Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji	194 817	194 817	202 320	19
Pozostałe kapitały rezerwowe	(4 682)	11 280	14 060	19
Kwoty rozpoznane bezpośrednio w kapitale własnym dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	6 248	-	17
(Niepodzielona strata) / zysk zatrzymany	(39 412)	(9 155)	(1 631)	
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki	172,566	216 250	223 377	
Kapitał własny akcjonariuszy mniejszościowych	1,273	1 087	739	
KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM	173,839	217 337	224 116	
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję	€3,68	€4,62	€4,98	

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM na 31 grudnia 2008 r.

Dwanaście miesięcy zakończone 31 grudnia 2008 r. (dane niezbadane)	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielono na stratę	Ogółem	Kapitał własny akcjonariuszy mniejszościowych	Kapitał własny ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Na 1 stycznia 2008 r.	484	224 524	(1 631)	223 377	739	224 116
Korekty kursowe	-	(17 931)	-	(17 931)	-	(17 931)
Podatek odroczone z tytułu korekt kursowych	-	1 009	-	1 009	-	1 009
Aktualizacja wartości budynków	-	11 053	-	11 053	-	11 053
Podatek odroczone z tytułu aktualizacji wartości budynków	-	(3 621)	-	(3 621)	-	(3 621)
Realizacja korekt kursowych	-	(2 148)	2 148	-	-	-
Podatek odroczone z tytułu zrealizowanych korekt kursowych	-	326	(326)	-	-	-
Przychody netto ujęte bezpośrednio w kapitale własnym	-	(11 312)	1 822	(9 490)	-	(9 490)
Wynik za okres	-	-	(39 694)	(39 694)	(3)	(39 697)
Suma ujętych przychodów i kosztów za okres	-	(11 312)	(37 872)	(49 184)	(3)	(49 187)
Udział mniejszościowy nabyty w okresie (nota 20)	-	-	-	-	537	537
Akcje wyemitowane w okresie (nota 18)	5 784	-	-	5 784	-	5 784
Płatności w formie akcji własnych	-	-	91	91	-	91
Ogłoszona dywidenda	-	(7 502)	-	(7 502)	-	(7 502)
Na 31 grudnia 2008 r.	6 268	205 710	(39 412)	172 566	1 273	173 839

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM na 31 grudnia 2008 r.

Trzy miesiące zakończone 31 grudnia 2008 (dane niezbadane)	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielo na strata	Ogółem	Kapitał własny akcjona- riuszy mniejszo- ściowych	Kapitał własny ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Na 1 października 2008 r.	6 268	219 137	(9 155)	216 250	1 087	217 337
Korekty kursowe	-	(23 864)	-	(23 864)	-	(23 864)
Podatek odroczone z tytułu korekt kursowych	-	1 296	-	1 296	-	1 296
Aktualizacja wartości budynków	-	12 939	-	12 939	-	12 939
Podatek odroczone z tytułu aktualizacji wartości budynków	-	(4 035)	-	(4 035)	-	(4 035)
Realizacja korekt kursowych	-	389	(389)	-	-	-
Podatek odroczone z tytułu zrealizowanych korekt kursowych	-	(152)	152	-	-	-
Przychody netto ujęte bezpośrednio w kapitale własnym	-	(13 427)	(237)	(13 664)	-	(13 664)
Wynik za okres	-	-	(30 035)	(30 035)	4	(30 031)
Suma ujętych przychodów i kosztów za okres	-	(13 427)	(30 272)	(43 699)	4	(43 695)
Udział mniejszościowy nabyty w okresie (nota 20)	-	-	-	-	182	182
Akcje wyemitowane w okresie (nota 18)	-	-	15	15	-	15
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	-	-	-
Na 31 grudnia 2008 r.	6 268	205 710	(39 412)	172 566	1 273	173 839

Rok zakończony 31 grudnia 2007	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielo na strata	Ogółem	Kapitał własny akcjona- riuszy mniejszo- ściowych	Kapitał własny ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Na 1 stycznia 2007 r.	484	232 238	(10 148)	222 574	1 288	223 862
Korekty kursowe	-	11 739	-	11 739	-	11 739
Podatek odroczone z tytułu korekt kursowych	-	(530)	-	(530)	-	(530)
Aktualizacja wartości budynków	-	4 054	-	4 054	-	4 054
Podatek odroczone z tytułu aktualizacji wartości budynków	-	1 109	-	1 109	-	1 109
Przychody netto ujęte bezpośrednio w kapitale własnym	-	16 372	-	16 372	-	16 372
Wynik za rok	-	-	8 196	8 196	60	8 256
Suma ujętych przychodów i kosztów za rok	-	16 372	8 196	24 568	60	24 628
Udział mniejszościowy	-	-	-	-	(609)	(609)
Wykup akcji własnych	-	(16 023)	-	(16 023)	-	(16 023)
Płatności w formie akcji własnych	-	-	321	321	-	321
Wyplacona dywidenda	-	(8 063)	-	(8 063)	-	(8 063)
Na 31 grudnia 2007 r.	484	224 524	(1 631)	223 377	739	224 116

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH za okresy dwunastu i trzech miesięcy zakończone 31 grudnia 2008 r.

		Dwanaście miesięcy zakończone 31 grudnia 2008 (dane niezbadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 31 grudnia 2008 (dane niezbadane) w tys. EUR	Dwanaście miesięcy zakończone 31 grudnia 2007 w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 31 grudnia 2007 (dane niezbadane) w tys. EUR
	Nota				
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	13	(13 052)	7 519	(9 953)	(20 157)
Odsetki otrzymane		517	20	1 794	792
Odsetki zapłacone		(16 114)	(6 538)	(8 042)	(3 078)
Podatek zapłacony		(491)	(81)	(29)	(29)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(29 140)	920	(16 230)	(22 472)
Działalność inwestycyjna					
Nabycie spółek zależnych – po odliczeniu nabytych środków pieniężnych		58	116	(16 575)	(5 411)
Zbycie udziałów w spółce zależnej		-	-	6 951	-
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(835)	(52)	(105 871)	(13 385)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(1 460)	(41)	(3 424)	14 620
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych		156	(315)	12	(8)
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych – oprogramowanie		(18)	(8)	(920)	(89)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(2 099)	(300)	(119 827)	(4 273)
Działalność finansowa					
Wyplacona dywidenda		(6 256)	-	(8 063)	(4 032)
Płatności z tytułu nabycia lub umorzenia akcji własnych jednostek		-	-	(16 023)	(16 023)
Zaciągnięcie nowych kredytów bankowych		41 899	4 119	139 427	19 564
Splata kredytów bankowych		(16 796)	(1 109)	-	-
Nowe pożyczki udzielone partnerom w spółkach JV		(746)	(746)	(8 076)	(6 030)
Nowe pożyczki uzyskane od inwestorów mniejszościowych		722	400	3 608	3 397
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		18 823	2 664	110 873	(3 124)
(Zmniejszenie)/zwiększenie stanu środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych w okresie w wyniku przepływów pieniężnych		(12 416)	3 284	(25 184)	(29 869)
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		(7 157)	(10 535)	(2 627)	956
Zmniejszenie stanu środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych w okresie		(19 573)	(7 251)	(27 811)	(28 913)

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH za okresy dwunastu i trzech miesięcy zakończone 31 grudnia 2008 r.

		Dwanaście miesięcy zakończone 31 grudnia 2008 (dane niezbadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 31 grudnia 2008 (dane niezbadane) w tys. EUR	Dwanaście miesięcy zakończone 31 grudnia 2007 w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 31 grudnia 2007 (dane niezbadane) w tys. EUR
	Nota				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		34 861	22 539	62 672	63 774
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		15 288	15 288	34 861	34 861
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty					
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych		15 288	15 288	34 861	34 861
Kredyty w rachunkach bieżących		-	-	-	-
		15 288	15 288	34 861	34 861

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za 12 i 3 miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r.

1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za okresy dwunastu i trzech miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r. zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” („MSR 34”). Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z uwzględnieniem przeszacowania wartości gruntów, budynków i nieruchomości inwestycyjnych, aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży wycenianych według wartości godziwej oraz aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu. Śródroczne sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich danych i informacji dodatkowej przedstawianych w rocznym sprawozdaniu finansowym, dlatego należy je analizować w powiązaniu ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym i informacją dodatkową do tego sprawozdania za rok zakończony 31 grudnia 2008. Wyniki finansowe za okresy trzech i dwunastu miesięcy nie muszą być wyznacznikiem wyników za cały rok.

Jak wskazują informacje zawarte w Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów oraz Sprawozdaniu Zarządzającego Nieruchomościami, w obecnej chwili mamy do czynienia z trudną ogólną sytuacją gospodarczą. W tych niekorzystnych warunkach Grupa wykazała stratę na działalności operacyjnej za rok zakończony 31 grudnia 2008 r. oraz znaczny spadek wartości aktywów netto na 31 grudnia 2008 r. Zdaniem Rady Dyrektorów perspektywy dalszej działalności Grupy stawiają przed nią znaczne wyzwania związane z rynkami, na których działa Grupa, wpływem wahań kursów wymiany walut funkcjonalnych Grupy oraz dostępnością finansowania bankowego dla Grupy.

Na 31 grudnia 2008 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 515 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 248 mln EUR. Wziąwszy pod uwagę opóźnienie, z jakim następuje realizacja wartości tych aktywów w celu ich wymiany na gotówkę, wysokość tego wskaźnika ‘zadłużenia do wartości rynkowej nieruchomości’ Grupy jednoznacznie potwierdza wysoką zdolność Grupy do generowania wystarczających środków pieniężnych niezbędnych do spłaty zobowiązań finansowych w terminach ich wymagalności. Wszystkie aktywa gruntowe i budowlane wraz ze związanym z nimi zadłużeniem stanowią oddzielne aktywa i zobowiązania utrzymywane za pośrednictwem specjalnie powołanych do tego celu spółek. W wypadku każdej takiej spółki wartość rynkowa posiadanych przez nią aktywów przekracza wysokość zadłużenia zewnętrznego. W związku z powyższym, każdy wypadek przejęcia aktywów przez bank w wyniku naruszenia warunków umowy kredytowej będzie prowadził do spłaty całego zadłużenia i nie będzie powodował powstania dodatkowych zobowiązań finansowych obciążających Spółkę lub Grupę. Istnieją także aktywa wolne od obciążeń, które mogą ewentualnie posłużyć do pozyskania dodatkowego finansowania.

Przy sporządzeniu niniejszej skróconej śródrocznej informacji finansowej za okres dwunastu i trzech miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 r. członkowie Rady Dyrektorów dokonali zmiany sposobu prezentacji w sprawozdaniu finansowym dodatkowych dwóch kredytów w całkowitej kwocie 67,6 mln EUR, przenosząc odpowiednie kwoty wynikające z tych kredytów z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych, jako kredyty bankowe oraz kredyty w rachunku bieżącym należne do spłaty w terminie do jednego roku lub płatne na żądanie, w wypadku których powstało naruszenie zobowiązań umownych, natomiast banki nie rzekły się dochodzenia praw wynikających z takiego naruszenia na 31 grudnia 2008 r. Banki posiadają informacje dotyczące technicznego naruszenia warunków umów kredytowych, jednak nie zażądały spłaty tych kredytów. Naruszenie warunków umów kredytowych wynikało z niższej wyceny aktywów, która doprowadziła do naruszenia zobowiązań do utrzymania odpowiedniego poziomu wskaźnika kwoty kredytu do wartości rynkowej nieruchomości, oraz z niższego poziomu wykorzystania powierzchni pod wynajem, co doprowadziło do niezachowania odpowiedniego poziomu wskaźników pokrycia obsługi zadłużenia. Wartość kredytów z terminem spłaty przypadającym w okresie do jednego roku wzrosła do 96 mln EUR na 31 grudnia 2008 r., z poziomu 30 mln EUR na 31 grudnia 2007 r. oraz 32 mln EUR na 30 września 2008 r.

Główny kredyt przeniesiony z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych to kredyt zaciągnięty przez Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o. Po zakończeniu roku Grupa otrzymała od kredytodawcy pisemne oświadczenie dotyczące uchylecia zobowiązania umownego, które zostało naruszone przez Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o. Kredytodawca będzie nadal udostępniał spółce kredyt w wysokości 63,1 mln EUR, natomiast zgodnie z biznesplanem na 2009 r. wartość aktywa przywraca wartość wskaźnika kwoty kredytu do wartości rynkowej nieruchomości granic określonych w warunkach kredytu. Więcej informacji na ten temat przedstawia Nota 22.1 dotycząca finansowania, będąca jedną z not przedstawiających informacje na temat ważnych zdarzeń po dniu bilansowym.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za 12 i 3 miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r.

Przy ocenie zasady kontynuacji działalności przyjętej podczas sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres dwunastu i trzech miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 r. członkowie Rady Dyrektorów uwzględnili stan prowadzonych obecnie negocjacji dotyczących umów kredytowych. Więcej informacji na ten temat przedstawia Nota 22.1 dotycząca finansowania, będąca jedną z not przedstawiających informacje na temat ważnych zdarzeń po dniu bilansowym.

Prognozy i przewidywania Grupy zostały sporządzone z uwzględnieniem obecnej sytuacji gospodarczej oraz związanych z nią wyzwań, a także określonych powyżej czynników łagodzących. Sporządzone prognozy uwzględniają zasadnie oczekiwane zmiany wyników handlowych, ewentualną sprzedaż nieruchomości oraz przyszłe finansowanie działalności Grupy. Pokazują one, że Grupa będzie dysponować odpowiednim finansowaniem niezbędnym do prowadzenia bieżącej działalności.

Mimo że wspomniane prognozy przepływów finansowych są zawsze obarczone ryzykiem błędu, członkowie Rady Dyrektorów mają podstawy oczekiwać, że Spółka i Grupa posiadają odpowiednie zasoby do kontynuowania działalności operacyjnej w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, Spółka i Grupa nadal stosuje zasadę kontynuacji działalności przy sporządzaniu skonsolidowanych sprawozdań finansowych za okres dwunastu i trzech miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 r.

Sprawozdanie finansowe nie uwzględnia korekt, które należałoby wprowadzić jeżeli stosowana zasada kontynuowania działalności przestałaby mieć zastosowanie.

Zmiany w stosunku do wcześniej opublikowanych skonsolidowanych sprawozdań finansowych

Porównywalne dane finansowe za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2007 r. zostały przekształcone w następujący sposób:

- i) koszty administracyjne w wysokości 1,0 mln EUR zostały przeniesione na koszty działalności operacyjnej w celu zapewnienia lepszej porównywalności.

Dokonane zmiany nie miały wpływu na wykazaną wcześniej wysokość wyniku netto oraz wartość aktywów netto Grupy.

2. Stosowane zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości i metody wyceny zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są zgodne z zasadami i metodami przyjętymi do sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2007, opisanymi w sprawozdaniu rocznym.

Opublikowane zostały pewne nowe standardy i interpretacje, które mają zastosowanie do okresów rozrachunkowych Grupy rozpoczynających się po 1 stycznia 2009 r. i których jednostka nie przyjęła do wcześniejszego stosowania. Żaden z tych standardów i interpretacji nie powinien mieć istotnego wpływu na wycenę i ujmowanie aktywów i pasywów Grupy.

- MSR 23 - Koszty finansowania zewnętrznego (zaktualizowany w marcu 2008 r.; ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 r. lub później);
- MSR 27 - Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe (zaktualizowany w styczniu 2008 r.; ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 r. lub później). Zmiany dotyczą głównie ujmowania udziałów nie dających kontroli (udziałów mniejszościowych) i utraty kontroli nad jednostką zależną. Grupa obecnie ocenia wpływ MRS 27 na swoje sprawozdania finansowe;
- MSSF 3 - Połączenie jednostek gospodarczych (zaktualizowany w styczniu 2008 r.; ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 r. lub później). Grupa obecnie ocenia wpływ MSSF 3 na swoje sprawozdania finansowe;
- MSSF 8 - Segmenty operacyjne (ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 r. lub później) - Standard ma zastosowanie do jednostek posiadających instrumenty dłużne lub kapitałowe notowane na rynku publicznym lub jednostek przedkładających, regularnie lub w danym okresie,

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za 12 i 3 miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r.

sprawozdania finansowe organom regulacyjnym w celu przeprowadzenia emisji instrumentów dowolnej klasy na rynku publicznym. MSSF 8 wymaga, aby jednostka ujawniała dane finansowe i opracowywała część opisową na temat swoich segmentów operacyjnych i określa sposób ujawniania takich informacji przez jednostkę. Grupa będzie stosować MSSF 8 od 1 stycznia 2009 r. Grupa jest w trakcie oceny wpływu MSSF 8 na swoje sprawozdania finansowe;

- KIMSF 11, MSSF 2 – Wydanie akcji w ramach Grupy i transakcje na nabytych akcjach własnych (ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 r. lub później). Interpretacja ta zawiera wytyczne w zakresie tego, czy transakcje na akcjach własnych lub w ramach grupy (np. wydanie opcji na akcje jednostki dominującej) powinny być ujmowane w jednostkowych sprawozdaniach finansowych jednostki dominującej i spółek grupy jako rozliczane w instrumentach kapitałowych czy też rozliczane w środkach pieniężnych. Grupa obecnie ocenia wpływ KIMSF 11 na swoje sprawozdania finansowe;
- KIMSF 13 – Programy lojalnościowe (ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2008 r. lub później; interpretacja ta nie została jeszcze przyjęta do stosowania w UE) określa sposób ujmowania przez spółki przyznające klientom punkty promocyjne w ramach programów lojalnościowych zobowiązania do wymiany punktów za darmo lub ze zniżką na towary i usługi w momencie realizacji punktów przez klientów – Grupa nie prowadzi takich programów;
- KIMSF 14 – Ograniczenia w rozpoznawaniu aktywów określonych świadczeń pracowniczych, wymogi minimalnego finansowania i ich interakcje (ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2008 r. lub później; interpretacja ta nie została jeszcze przyjęta do stosowania w UE) dotyczy pewnych aspektów ujmowania programów emerytalnych. Grupa nie prowadzi takich programów;
- KIMSF 15 – Umowy o budowę nieruchomości (ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 r. lub później). Grupa obecnie ocenia wpływ KIMSF 15 na swoje sprawozdania finansowe;
- KIMSF 16 - Zabezpieczenie inwestycji netto w jednostkach zagranicznych (ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 października 2008 r. lub później). Grupa obecnie ocenia wpływ KIMSF 16 na swoje sprawozdania finansowe.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za 12 i 3 miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r.

3. Segmenty działalności

Dla celów zarządczych, działalność Grupy podzielona jest obecnie na trzy segmenty: posiadanie i zarządzanie nieruchomościami inwestycyjnymi, budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych oraz posiadanie i prowadzenie obiektów hotelowych. Grupa przedstawia podstawowe informacje na temat swojej działalności w podziale na wymienione segmenty.

Poniżej przedstawiono dane dotyczące wymienionych wyżej segmentów za dwanaście miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 i 2007 r.:

Dwanaście miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r.	Wynajem nieruchomości	Sprzedaż nieruchomości mieszkalnych	Działalność hotelarska	Pozostałe	2008
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Przychody	17 094	12 961	21 435	385	51 875
Wynik segmentu	(5 726)	(2 098)	(8 774)	-	(16 598)
Koszty nieprzypisane					(9 478)
Strata w toku przeprowadzonej działalności operacyjnej					(26 076)
Przychody finansowe					1 379
Koszty finansowe					(16 153)
Strata brutto					(40 850)
Podatek dochodowy					1 153
Strata za okres					(39 697)
Przypisana akcjonariuszom mniejszościowym					3
Strata netto przypisana akcjonariuszom					(39 694)
Aktywa segmentu	165 528	174 422	121 935	-	461 885
Udział w aktywach spółek JV					38 752
Aktywa nieprzypisane					15 397
Aktywa ogółem					516 034
Zobowiązania segmentu	(112 378)	(118 330)	(82 976)	-	(313 684)
Udział w zobowiązaniach spółek JV					(25 128)
Zobowiązania nieprzypisane					(3 383)
Zobowiązania ogółem					(342 195)

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za 12 i 3 miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r.

Dwanaście miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r.	Wynajem nieruchomości	Sprzedaż nieruchomości mieszkalnych	Działalność hotelarska	Pozostałe	2008
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	904	288	519		
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	69	468	2 016		
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	31	4	43		
Dwanaście miesięcy zakończonych 31 grudnia 2007 r.					
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Przychody	13 919	48	13 214	194	27 375
Wynik segmentu	21 942	14 289	(566)	-	35 665
Koszty nieprzypisane					(18 066)
Zysk w toku przeprowadzonej działalności operacyjnej					17 599
Przychody finansowe					1 794
Koszty finansowe					(8 042)
Zysk brutto					11 351
Podatek dochodowy					(3 095)
Zysk za okres					8 256
Przypisany akcjonariuszom mniejszościowym					(60)
Zysk netto przypisany akcjonariuszom					8 196

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za 12 i 3 miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r.

Dwanaście miesięcy zakończone 31 grudnia 2007 r.	Wynajem nierucho- mości	Sprzedaż nieruchom- ości mieszkaln- ych	Działalność hotelarska	Pozostałe	2007
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Aktywa segmentu	182 436	152 880	130 117	-	465 433
Udział w aktywach spółek JV					46 042
Aktywa nieprzypisane					20 025
Aktywa ogółem					531 500
Zobowiązania segmentu	(112 623)	(92 590)	(62 467)	-	(267 680)
Udział w zobowiązaniach spółek JV					(26 800)
Zobowiązania nieprzypisane					(12 904)
Zobowiązania ogółem					(307 384)
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	99 440	16 779	10 583		
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	310	46	3 220		
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	2	33	45		

Poniżej przedstawiono dane dotyczące wymienionych wyżej segmentów za trzy miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r. i trzy miesiące zakończone 31 grudnia 2007 r.:

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za 12 i 3 miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r.

Trzy miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r.	Wynajem nierucho- mości	Sprzedaż nieruchom- ości mieszkaln- ych	Działalność hotelarska	Pozost ałe	2008
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Przychody	3 563	12 961	5 244	80	21 848
Wynik segmentu	(5 470)	(3 323)	(13 414)	-	(22 207)
Koszty nieprzypisane					(2 099)
Strata w toku przeprowadzonej działalności operacyjnej					(24 306)
Przychody finansowe					258
Koszty finansowe					(5 936)
Strata brutto					(29 984)
Podatek dochodowy					(47)
Strata za okres					(30 031)
Przypisana akcjonariuszom mniejszościowym					(4)
Strata netto przypisana akcjonariuszom					(30 035)

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za 12 i 3 miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r.

Trzy miesiące zakończone 31 grudnia 2007 r.	Wynajem nierucho- mości	Sprzedaż nieruchom- ości mieszkaln- ych	Działalność hotelarska	Pozost ałe	2007
	w tys. EUR	w tys. EUR	W tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Przychody	4 423	48	5 315	(108)	9 678
Wynik segmentu	(1 719)	1 037	1 168	-	486
Koszty nieprzypisane					(12 339)
Strata w toku przeprowadzonej działalności operacyjnej					(11 853)
Przychody finansowe					792
Koszty finansowe					(3 078)
Strata brutto					(14 139)
Podatek dochodowy					2 436
Strata za okres					(11 703)
Akcjonariuszom mniejszościowym					(63)
Strata netto przypisana akcjonariuszom					(11 766)

Pomiędzy segmentami miały miejsce transakcje uznane za nieistotne. Koszty nieprzypisane obejmują wydatki korporacyjne oraz wartość firmy netto z nabycia. Aktywa segmentu obejmują rzeczowe aktywa trwałe, wartość firmy, zapasy, należności oraz środki pieniężne. Na zobowiązania segmentu składają się zobowiązania operacyjne z wyłączeniem opodatkowania. Nakłady inwestycyjne obejmują nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych, w tym nabycie aktywów w wyniku połączenia jednostek gospodarczych.

Aktywa nieprzypisane to środki pieniężne w posiadaniu Spółki i wybranych spółek będących podmiotami dominującymi zależnych grup kapitałowych [sub-holding companies], kaucje wpłacone na poczet potencjalnych przyszłych transakcji nabycia nieruchomości oraz grunty bez konkretnego przeznaczenia na dzień bilansowy. Zobowiązania nieprzypisane obejmują bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów w ramach Spółki oraz odroczone płatności za nieruchomości gruntowe bez konkretnego przeznaczenia na dzień bilansowy.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za 12 i 3 miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r.

4. Analiza kosztów

4.1 Koszty operacyjne

	Dwanaście miesięcy zakończone 31 grudnia 2008	Trzy miesiące zakończone 31 grudnia 2008	Dwanaście miesięcy zakończone 31 grudnia 2007 (dane przekształcone)	Trzy miesiące zakończone 31 grudnia 2007
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Koszty sprzedaży nieruchomości mieszkalnych	10 053	10 053	-	-
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	12 972	3 791	9 890	4 050
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	1 653	715	1 618	884
Koszty osobowe	6 541	1 638	5 185	1 201
Koszty sprzedaży i reklamy	2 799	823	2 904	1 112
Amortyzacja	1 266	291	1 051	-
Koszty operacyjne	35 284	17 311	20 648	7 247

4.2 Koszty administracyjne

	Dwanaście miesięcy zakończone 31 grudnia 2008	Trzy miesiące zakończone 31 grudnia 2008	Dwanaście miesięcy zakończone 31 grudnia 2007(dane przekształcone)	Trzy miesiące zakończone 31 grudnia 2007
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług księgowych i podatkowych	720	263	1 973	1 191
Koszty wynagrodzeń motywacyjnych i wynagrodzeń kierownictwa	5 719	1 429	12 289	8 839
Inne koszty usług specjalistycznych	3 592	535	2 936	1 144
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	1 425	231	1 026	129
Płatności w formie akcji własnych	91	15	321	81
Koszty osobowe	1 466	284	1 021	355
Amortyzacja	1 805	681	2 677	1 252
Inne koszty administracyjne	588	146	1 041	264
Koszty administracyjne	15 406	3 584	23 284	13 255

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za 12 i 3 miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r.

	Dwanaście miesięcy zakończone 31 grudnia 2008	Trzy miesiące zakończone 31 grudnia 2008	Dwanaście miesięcy zakończone 31 grudnia 2007(dane przekształcone)	Trzy miesiące zakończone 31 grudnia 2007
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Atlas Estates Limited	6 719	1 626	15 400	9 916
Spółki zależne i inne	8 687	1 958	7 884	3 339
Koszty administracyjne	15 406	3 584	23 284	13 255

5. Przychody finansowe netto

	Dwanaście miesięcy zakończone 31 grudnia 2008	Trzy miesiące zakończone 31 grudnia 2008	Dwanaście miesięcy zakończone 31 grudnia 2007	Trzy miesiące zakończone 31 grudnia 2007
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Odsetki należne z tytułu kredytów bankowych	(13 107)	(3 656)	(7 718)	(3 016)
Odsetki należne z tytułu pozostałych kredytów	(167)	(59)	(45)	(8)
Zysk/ (strata) na instrumencie pochodnym na stopę procentową	(2 040)	(2 040)	-	-
Pozostałe opłaty o podobnym charakterze	(839)	(181)	(279)	(54)
Koszty finansowe	(16 153)	(5 936)	(8 042)	(3 078)
Przychody finansowe – przychody z tytułu odsetek	1 379	258	1 794	792
Koszty finansowe – netto	(14 774)	(5 678)	(6 248)	(2 286)

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za 12 i 3 miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r.

6. Podatek dochodowy

	Dwanaście miesięcy zakończone 31 grudnia 2008	Trzy miesiące zakończone 31 grudnia 2008	Dwanaście miesięcy zakończone 31 grudnia 2007	Trzy miesiące zakończone 31 grudnia 2007
Działalność kontynuowana	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Bieżący podatek dochodowy	(747)	53	(359)	(22)
Odroczony podatek dochodowy	1 900	(100)	(2 736)	2 458
Podatek dochodowy	1 153	(47)	(3 095)	2 436

Wysokość opodatkowania została obliczona przy zastosowaniu standardowych stawek podatku dochodowego od osób prawnych obowiązujących w danym okresie w poszczególnych jurysdykcjach, w których Spółka prowadzi działalność.

7. Dywidendy

	Dwanaście miesięcy zakończone 31 grudnia 2008	Trzy miesiące zakończone 31 grudnia 2008	Dwanaście miesięcy zakończone 31 grudnia 2007	Trzy miesiące zakończone 31 grudnia 2007
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Wyplata drugiej zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za 2006 r. w wysokości 8,32 eurocentów na akcję zwykłą	-	-	4 032	-
Wyplata zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za 2007 r. w wysokości 8,32 eurocentów na akcję zwykłą	-	-	4 031	4 031
Zadeklarowana wyplata drugiej zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy – zaliczka na poczet przewidywanej dywidendy za rok zakończony 31 grudnia 2007 r. w wysokości 16,68 eurocentów na akcję zwykłą	7 502	-	-	-

3 marca 2008 r. Rada Dyrektorów poinformowała o podjęciu decyzji o wypłacie akcjonariuszom drugiej dywidendy w wysokości 16,68 eurocentów na akcję („Dywidenda za 2007 r.”) za rok zakończony 31 grudnia 2007 r. Za zgodą akcjonariuszy udzieloną podczas Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy 27 czerwca 2008 r., Rada Dyrektorów zaproponowała akcjonariuszom wybór pomiędzy wypłatą całości lub części Dywidendy za 2007 r. w formie w pełni opłaconych akcji zwykłych Spółki zamiast w formie pieniężnej („Oferta Dywidendy w Formie Akcji”). Rada Dyrektorów otrzymała oświadczenia o przyjęciu Oferty Dywidendy w Formie Akcji od posiadaczy 7 478 694 akcji zwykłych Spółki, w związku z czym Spółka wyemitowała 442 979 nowych akcji zwykłych (stanowiących 0,945% wyemitowanego kapitału zakładowego, z wyłączeniem akcji własnych). Akcje te zostały dopuszczone do obrotu na AIM i GPW.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za 12 i 3 miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r.

8. (Strata)/ Zysk na akcję

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

Na potrzeby obliczenia rozwodnionego zysku/ straty na akcję niezbędne jest skorygowanie średniej ważonej liczby wyemitowanych akcji zwykłych tak, by uwzględnić potencjalny efekt rozwodnienia powstały w wyniku zamiany wszystkich warrantów akcyjnych na akcje zwykłe. Różnica w liczbie akcji zwykłych w ujęciu podstawowym i rozwodnionym związana jest z wpływem, jaki miałyby realizacja warrantów akcyjnych pozostających w obrocie.

Poniżej przedstawiono uzgodnienie wysokości zysku/ (straty) do średniej ważonej liczby akcji przyjętej do obliczeń:

Dwanaście miesięcy zakończone 31 grudnia 2008 r.	(Strata)	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję
Działalność kontynuowana	w tys. EUR		w eurocentach
Podstawowa strata na akcję			
Strata przypisana akcjonariuszom	(39 694)	45 848 392	(86,6)
Papiery wartościowe mogące powodować efekt rozwodnienia			
Warranty akcyjne	-	-	-
Rozwodniona strata na akcję			
Skorygowana strata	(39,694)	45 848 392	(86,6)
Trzy miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r.	(Strata)	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję
Działalność kontynuowana	w tys. EUR		w eurocentach
Podstawowa strata na akcję			
Strata przypisana akcjonariuszom	(30 035)	46 852 014	(64,1)
Papiery wartościowe mogące powodować efekt rozwodnienia			
Warranty akcyjne	-	-	-
Rozwodniona strata na akcję			
Skorygowana strata	(30 035)	46 852 014	(64,1)

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za 12 i 3 miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r.

Dwanaście miesięcy zakończone 31 grudnia 2007 r. Działalność kontynuowana	Zysk w tys. EUR	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
Podstawowy zysk na akcję Zysk przypisany akcjonariuszom	8 196	48 264 519	17,0
Papiery wartościowe mogące powodować efekt rozwodnienia Warranty akcyjne	-	-	-
Rozwodniony zysk na akcję Skorygowany zysk	8 196	48 264 519	17,0

Trzy miesiące zakończone 31 grudnia 2007 r. Działalność kontynuowana	(Strata) w tys. EUR	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
Podstawowa strata na akcję Strata przypisana akcjonariuszom	(11 766)	47 719 820	(24,7)
Papiery wartościowe mogące powodować efekt rozwodnienia Warranty akcyjne	-	-	-
Rozwodniona strata na akcję Skorygowana strata	(11 766)	47 719 820	(24,7)

Cena, po jakiej pozostające w obrocie warranty akcyjne mogą zostać zrealizowane, przekracza ich bieżącą wartość rynkową, co oznacza, że warranty nie mają efektu rozwodniającego. W związku z powyższym wysokość rozwodnionego i podstawowego zysku/ (straty) na akcję jest równa.

W roku zakończonym 31 grudnia 2007 r. Spółka wykupiła 3 470 000 akcji zwykłych o wartości 0,01 EUR każda i łącznej wartości nominalnej 34 700 EUR, które stanowią obecnie akcje własne posiadane przez Spółkę.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za 12 i 3 miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r.

9. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki w tys. EUR	Urządzenia techniczne i maszyny w tys. EUR	Środki transpo- rtu w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Wg kosztu lub wyceny				
Na 1 stycznia 2007 r.	88 440	387	92	88 919
Nabycie w wyniku połączenia przedsiębiorstw	14 665	131	-	14 796
Zwiększenia wg kosztu nabycia	1 206	2 044	174	3 424
Korekty kursowe	5 620	564	4	6 188
Zbycie	-	(90)	(13)	(103)
Aktualizacja wyceny	4 054	-	-	4 054
Na 31 grudnia 2007 r.	113 985	3 036	257	117 278
Przeniesienie pomiędzy grupami	(6 900)	6 881	19	-
Zwiększenia wg kosztu nabycia	590	751	119	1 460
Korekty kursowe	(15 442)	(418)	(19)	(15 879)
Zbycie	(79)	(12)	(73)	(164)
Aktualizacja wyceny	10 906	-	-	10 906
Na 31 grudnia 2008 r.	103 060	10 238	303	113 601
Skumulowana amortyzacja				
Na 1 stycznia 2007 r.	(16)	(70)	(15)	(101)
Odpisy amortyzacyjne w danym roku	(2 734)	(705)	(46)	(3 485)
Korekty kursowe	(217)	(31)	1	(247)
Zbycie	-	11	13	24
Na 31 grudnia 2007 r.	(2 967)	(795)	(47)	(3 809)
Odpisy amortyzacyjne w danym roku	(1 571)	(971)	(84)	(2 626)
Korekty kursowe	589	249	11	849
Zbycie	-	-	20	20
Na 31 grudnia 2008 r.	(3 949)	(1 517)	(100)	(5 566)
Wartość księgowa netto na 31 grudnia 2008 r.	99 111	8 721	203	108 035
Wartość księgowa netto na 31 grudnia 2007 r.	111 018	2 241	210	113 469

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za 12 i 3 miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r.

	Budynki w tys. EUR	Urządzenia techniczne i maszyny w tys. EUR	Środki transpo- rtu w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Wg kosztu lub wyceny				
Na 1 stycznia 2008 r.	113 985	3 036	257	117 278
Zwiększenia wg kosztu nabycia	595	710	114	1 419
Korekty kursowe	4 588	148	12	4 748
Zbycie	(275)	(23)	(44)	(342)
Aktualizacja wyceny	(1 995)	-	-	(1 995)
Na 30 września 2008 r.	116 898	3 871	339	121 108
Skumulowana amortyzacja				
Na 1 stycznia 2008 r.	(2 967)	(795)	(47)	(3 809)
Odpisy amortyzacyjne w okresie	(944)	(732)	(61)	(1 737)
Korekty kursowe	(130)	(60)	(6)	(196)
Zbycie	-	-	12	12
Na 30 września 2008 r.	(4 041)	(1 587)	(102)	(5 730)
Wartość księgowa netto na 30 września 2008 r.	112 857	2 284	237	115 378
Pomniejszona o: aktywa zakwalifikowane jako przeznaczone do sprzedaży i wykazywane w pozycji aktywa obrotowe	-	(78)	(17)	(95)
Na 30 września 2008 r.	112 857	2 206	220	115 283

Wycena budynków odzwierciedla stan na 31 grudnia 2008 r. Wycenę przeprowadzili uprawnieni rzeczoznawcy majątkowi pracujący w charakterze rzeczoznawców zewnętrznych dla firmy Cushman & Wakefield, Chartered Surveyors. Wszystkie takie osoby posiadają uprawnienia biegłych rzeczoznawców (ang. *Chartered Surveyors*) i są członkami Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców Majątkowych w Wielkiej Brytanii (RICS). Wszystkie nieruchomości zostały wycenione na podstawie wartości rynkowej. Wycenę przeprowadzono zgodnie ze standardami wyceny Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców Majątkowych w Wielkiej Brytanii (ang. *RICS Appraisal and Valuation Standards*). W odniesieniu do wszystkich nieruchomości podstawą wyceny były bieżące ceny na aktywnym rynku. Powstałe korekty aktualizacyjne (po uwzględnieniu odnośnych podatków odroczone) zostały ujęte w pozycji Kapitał z aktualizacji wyceny (w Kapitale własnym).

Grupa ustanowiła zastaw na rzeczowych aktywach trwałych w wysokości 105,9 mln EUR (na 30 września 2008 r.: 112,9 mln EUR; na 31 grudnia 2007 r.: 112,2 mln EUR) jako zabezpieczenie niektórych kredytów bankowych udzielonych podmiotom zależnym. Nieruchomości inwestycyjne zabezpieczają kredyty w wysokości 67,6 mln EUR (na 30 września 2008 r.: 67,4 mln EUR; na 31 grudnia 2007 r.: 48,0 mln EUR) (nota 15).

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za 12 i 3 miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r.

10. Nieruchomości inwestycyjne

	31 grudnia 2008	30 września 2008	31 grudnia 2007
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Na początek okresu	217 040	217 040	67 585
Nabycie w wyniku połączenia przedsiębiorstw (nota 20)	9 540	9 540	7 500
Zwiększenia	-	-	98 295
Koszty aktywowane na istniejące środki trwałe	835	783	76
Różnice kursowe	(24 243)	2 024	5 244
Wartość bieżąca rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego	-	-	2 180
Zwiększenie / (zmniejszenie) wartości godziwej	(4 495)	(2 448)	36 160
Ogółem	198 677	226 939	217 040
Wartość pomniejszona o: aktywa zakwalifikowane jako przeznaczone do sprzedaży i wykazywane w pozycji aktywa obrotowe	-	(96 539)	-
Na koniec okresu	198 677	130 400	217 040

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Grupy na 31 grudnia 2008 r. została określona na podstawie wyceny przeprowadzonej przez firmy Cushman & Wakefield i Colliers International na ten dzień. Wycena, przeprowadzona zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Wyceny (International Valuation Standards), została ustalona na podstawie danych rynkowych dotyczących cen transakcyjnych uzyskanych za podobne nieruchomości.

W dniu 14 stycznia 2008 r. Spółka ogłosiła warunkową sprzedaż spółki będącej właścicielem budynku Millennium Plaza w Warszawie. Przeprowadzenie transakcji było uzależnione od uzyskania zgody osoby trzeciej, którą Spółka miała otrzymać do końca listopada 2008 r. W bilansie Spółki aktywa i zobowiązania związane z tą transakcją były od 14 stycznia 2008 r. klasyfikowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży. Zgodnie z umową nieruchomość inwestycyjna miała zostać sprzedana za wcześniej ustaloną cenę i wykazano utratę wartości nieruchomości inwestycyjnej do tej kwoty. W dniu 1 grudnia 2008 r. umowa sprzedaży Millennium Plaza wygasła, a wynikające z niej aktywa i zobowiązania przesyły być klasyfikowane w bilansie Spółki jako przeznaczone do sprzedaży. Dokonano również odwrócenia odpisu aktualizującego wartość nieruchomości inwestycyjnej.

Grupa ustanowiła zastaw na nieruchomościach inwestycyjnych o wartości 176,9 mln EUR (na 30 września 2008 r.: 200,2 mln EUR; na 31 grudnia 2007 r.: 191,8 mln EUR) jako zabezpieczenie kredytów bankowych udzielonych podmiotom zależnym. Nieruchomości inwestycyjne zabezpieczają kredyty w wysokości 116,3 mln EUR (na 30 września 2008 r.: 118,6 mln EUR; na 31 grudnia 2007 r.: 116,3 mln EUR) (nota 15).

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za 12 i 3 miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r.

11. Zapasy

	31 grudnia 2008	30 września 2008	31 grudnia 2007
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Grunty pod inwestycje	81 469	92 781	89 160
Koszty budowy	63 559	80 647	35 484
Ukończone nieruchomości	10 827	-	-
Nieruchomości własne i wynajmowane przeznaczone do sprzedaży	155 855	173 428	124 644

W okresie dwunastu i trzech miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r. Grupa wykorzystała zapasy na kwotę 10,8 mln EUR (na 30 września 2008 r. i na 31 grudnia 2007 r.: 0 EUR). Grunty służą jako zabezpieczenie kredytów bankowych na kwotę 75,5 mln EUR (na 30 września 2008 r.: 86,2 mln EUR; na 31 grudnia 2007 r.: 29,0 mln EUR) (nota 15).

12. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2008	30 września 2008	31 grudnia 2007
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	13 711	20 343	19 817
Lokaty krótkoterminowe	1 577	1 435	15 044
	15 288	21 778	34 861

W pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” ujęto środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 3,3 mln EUR (na 30 września 2008 r.: 4,4 mln EUR; na 31 grudnia 2007 r.: 6,4 mln EUR), dotyczące kaucji zabezpieczających oraz depozytów klientów.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za 12 i 3 miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r.

13. Środki pieniężne z działalności operacyjnej

	Dwanaście miesięcy zakończone 31 grudnia 2008	Trzy miesiące zakończone 31 grudnia 2008	Dwanaście miesięcy zakończone 31 grudnia 2007	Trzy miesiące zakończone 31 grudnia 2007
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
(Strata) / zysk za okres	(39 697)	(30 031)	8 256	(11 703)
Korekty:				
Koszty finansowe	16 153	5 936	8 042	3 078
Przychody finansowe	(1 379)	(258)	(1 794)	(792)
Podatek dochodowy	(1 153)	47	3 095	(2 436)
(Strata) / zysk w toku prowadzonej działalności operacyjnej	(26 076)	(24 306)	17 599	(11 853)
Odpisy aktualizujące nieściągalne wierzytelności i inne odpisy	2 043	1 869	762	486
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	2 924	939	3 585	1 021
Odpisy amortyzacyjne	147	33	141	(32)
(Zysk)/strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	(6)	12	67	67
Wartość firmy netto z nabycia ujęta w rachunku zysków i strat	(218)	(97)	(188)	201
Zwiększenie / (zmniejszenie) wartości nieruchomości inwestycyjnych	4 495	2 047	(36 160)	(4 315)
Utrata wartości nieruchomości inwestycyjnych	-	(3 996)	-	-
Różnice kursowe	24 456	29 697	(523)	1 539
Koszt płatności w formie akcji własnych	91	15	321	482
	33 932	30 519	(31 995)	(551)
Zmiana stanu kapitału obrotowego				
(Zwiększenie) / zmniejszenie poziomu zapasów	(28 933)	19 587	(25 439)	(17 945)
(Zwiększenie) / zmniejszenie należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	973	2 264	12 368	3 738
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	7 052	(20 545)	17 514	6 454
	(20 908)	1 306	4 443	(7 753)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(13 052)	7 519	(9 953)	(20 157)

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za 12 i 3 miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r.

14. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2008	30 września 2008	31 grudnia 2007
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(9 431)	(10 953)	(5 854)
Pozostałe podatki i ubezpieczenia społeczne	(693)	(1 199)	(558)
Pozostałe zobowiązania	(3 228)	(1 227)	(11 737)
Rozliczenia międzyokresowe bierne o przychody przyszłych okresów	(40 050)	(56 761)	(33 365)
	(53 402)	(70 140)	(51 514)

15. Kredyty bankowe

	31 grudnia 2008	30 września 2008	31 grudnia 2007
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Krótkoterminowe			
<i>Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie</i>			
Zabezpieczone	(95 702)	(31 535)	(29 822)
Długoterminowe			
<i>O terminie spłaty do 2 lat</i>			
Zabezpieczone	(52 624)	(51 458)	(17 019)
<i>O terminie spłaty od 3 do 5 lat</i>			
Zabezpieczone	(22 920)	(22 476)	(50 145)
<i>O terminie spłaty powyżej 5 lat</i>			
Zabezpieczone	(76 439)	(81 408)	(121 502)
	(151 983)	(155 342)	(188 666)
Ogółem	(247 685)	(186 877)	(218 488)
 Kredyty bankowe bezpośrednio związane z aktywami zakwalifikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	 -	 (63 038)	 -
Kredyty bankowe ogółem	(247 685)	(249 915)	(218 488)

Kredyty bankowe są zabezpieczone różnymi nieruchomościami Grupy w postaci obciążeń stałych lub zmiennych (*fixed or floating charges*).

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za 12 i 3 miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r.

Począwszy od 31 grudnia 2008 r., dwie linie kredytowe zostały przeniesione z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych, jako kredyty bankowe oraz kredyty w rachunku bieżącym należne do spłaty w terminie do jednego roku lub płatne na żądanie. Przeniesienie wynikało z faktu naruszenia zobowiązań umownych, które istnieją i co do których banki nie zrzekły się dochodzenia praw wynikających z takiego naruszenia na 31 grudnia 2008 r. Banki posiadają informacje dotyczące technicznego naruszenia warunków umów kredytowych, jednak nie zażądały jeszcze spłaty tych kredytów. Jedno z naruszeń warunków umów kredytowych wynika z niższej wyceny aktywów, która doprowadziła do naruszenia zobowiązań do utrzymania odpowiedniego poziomu wskaźnika kwoty kredytu do wartości rynkowej nieruchomości, oraz z niższego poziomu wykorzystania powierzchni pod wynajem, co doprowadziło do niezachowania odpowiedniego poziomu wskaźników pokrycia obsługi zadłużenia.

Główny kredyt przeniesiony ze zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych to kredyt zaciągnięty przez Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o. Po zakończeniu roku Grupa otrzymała od kredytodawcy pisemne oświadczenie dotyczące uchylenia zobowiązania umownego, które zostało naruszone przez Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o. Kredytodawca będzie nadal udostępniał spółce kredyt w wysokości 63,1 mln EUR, natomiast zgodnie z biznesplanem na 2009 r. wartość aktywa przywraca wartość wskaźnika kwoty kredytu do wartości rynkowej nieruchomości do granic określonych w warunkach kredytu.

Drugą linią kredytową przeniesioną z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych była linia Atlas House w ramach Atlas Estates (Totleben) EOOD oraz Immobul EOOD. Przeniesienie wynikało z naruszenia postanowień dotyczących zobowiązań do utrzymania odpowiedniego poziomu wskaźnika kwoty kredytu do wartości rynkowej nieruchomości.

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

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

	Pozos tałe w tys. EUR	EUR w tys. EUR	PLN w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2008 r.	26	203 440	44 219	247 685
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 30 września 2008 r.	24	139 873	46 980	186 877
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2007 r.	65	194 646	23 777	218 488

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za 12 i 3 miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r.

16. Zobowiązania finansowe – instrumenty pochodne

	31 grudnia 2008 w tys. EUR	30 września 2008 w tys. EUR	31 grudnia 2007 w tys. EUR
<i>Instrumenty pochodne nieklasyfikowane jako instrumenty hedgingowe</i>			
- swapy stóp procentowych	(1 883)	-	-
Instrumenty finansowe klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu ogółem	(1 883)	-	-
<i>minus część długoterminowa</i>			
- swapy stóp procentowych	1 427	-	-
Część bieżąca	(456)	-	-

Wartość godziwa finansowych instrumentów pochodnych dzieli się na część bieżącą i część długoterminową w zależności od okresu pozostałego do terminu wymagalności określonego w kontrakcie dotyczącego danych instrumentów pochodnych i w zależności od przepływów środków pieniężnych określonych w umowie.

Wartość godziwa instrumentów pochodnych Grupy powiązanych ze stopami procentowymi jest obliczana na podstawie kwotowań maklerskich.

Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe na dzień bilansowy jest równa wartości godziwej instrumentów pochodnych wykazanych w aktywach bilansu.

Finansowe instrumenty pochodne są poniżej przedstawione wg okresu wymagalności:

	31 grudnia 2008 w tys. EUR	30 września 2008 w tys. EUR	31 grudnia 2007 w tys. EUR
Do 3 miesięcy	-	-	-
Od 3 do 6 miesięcy	-	-	-
Od 6 do 12 miesięcy	-	-	-
Od 1 roku do 5 lat	(1 883)	-	-
Instrumenty finansowe klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu ogółem	(1 883)	-	-

17. Aktywa zakwalifikowane jako przeznaczone do sprzedaży i bezpośrednio związane z nimi zobowiązania

W dniu 14 stycznia 2008 r. Spółka ogłosiła warunkową sprzedaż spółki będącej właścicielem budynku Millennium Plaza w Warszawie za cenę wyjściową 93,1 mln EUR. Finalizacja transakcji była uzależniona od uzyskania zgody osoby trzeciej. Do 30 listopada 2008 r. wszystkie warunki musiały być spełnione lub uchylone. W momencie podpisania umowy wpłacony został depozyt w wysokości 7,5 mln EUR, ustalono również, że pozostała część kwoty będzie płaćta w gotówce w momencie finalizacji transakcji. Depozyt utrzymywany był na rachunku powierniczym. W rachunku zysków i strat za dziewięć miesięcy zakończonych w dniu 30 września 2008 r. ujęto kwotę 4 mln EUR w związku z utratą wartości aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za 12 i 3 miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r.

Umowa sprzedaży budynku Millennium Plaza wygasła 1 grudnia 2008 r. Aktywa i zobowiązania związane z tą transakcją przestały być klasyfikowane w bilansie Spółki jako przeznaczone do sprzedaży, a odpis aktualizujący wartość nieruchomości inwestycyjnych został odwrócony. Ten składnik aktywów jest obecnie ujęty jako nieruchomość inwestycyjna, a jego wartość została zaktualizowana do wartości rynkowej.

Na 30 września 2008 r. aktywa i zobowiązania bezpośrednio związane z transakcją sprzedaży klasyfikowane były oddzielnie. Poniżej wymieniono główne klasy aktywów i zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży:

	31 grudnia 2008	30 września 2008	31 grudnia 2007
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Aktywa:			
Wartości niematerialne i prawne	-	441	-
Rzeczowe aktywa trwałe	-	95	-
Nieruchomości inwestycyjne	-	92 543	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	611	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	-	3 139	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	761	-
Ogółem aktywa zakwalifikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	97 590	-
	31 grudnia 2008	30 września 2008	31 grudnia 2007
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	(3 811)	-
Kredyty bankowe	-	(63 038)	-
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	(3 559)	-
Ogółem zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zakwalifikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	-	(70 408)	-

Na 30 września 2008 r. skumulowane różnice kursowe w kwocie 6,2 mln EUR (na 31 grudnia 2008 r. i 2007 r.: 0 EUR) zostały ujęte bezpośrednio w kapitale własnym i dotyczą aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

Powyższe aktywa i zobowiązania związane są z segmentem działalności Spółki – wynajem nieruchomości.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za 12 i 3 miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r.

18. Kapitał zakładowy i nadwyżka ceny sprzedaży akcji nad ich ceną nominalną

	Liczba akcji	Akcje zwykłe w tys. EUR	Kapitał zakładowy ogółem w tys. EUR
Docelowy kapitał zakładowy			
Akcje zwykłe o wartości 0,01 EUR na akcję	100 000 000	1 000	1 000
Wyemitowane i w pełni opłacone			
Na 1 stycznia 2007 r.	48 448 081	484	484
Nabyte akcje własne	(3 470 000)	-	-
Na 31 grudnia 2007 r.	44 978 081	484	484
Wyemitowane w celu częściowego rozliczenia wynagrodzenia za wyniki	1 430 954	4 537	4 537
Wyemitowane w ramach Oferty Dywidendy w Formie Akcji (nota 7)	442 979	1 247	1 247
Na 31 grudnia 2008 i 30 września 2008 r.	46 852 014	6 268	6 268

W dniu 11 lipca 2008 r. Spółka przekazała 1 430 954 nowo wyemitowanych akcji zwykłych spółce AMC w ramach częściowego rozliczenia wynagrodzenia za wyniki za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2007 r., należnego spółce AMC zgodnie z postanowieniami Umowy o Zarządzanie Nieruchomościami. Taki sposób rozliczenia wynagrodzenia został zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 27 czerwca 2008 r.

W dniu 28 lipca 2008 r. Spółka ogłosiła, że wyemitowała 442 979 nowych akcji zwykłych w ramach Oferty Dywidendy w Formie Akcji (nota 7), na co uzyskała zgodę Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w dniu 27 czerwca 2008 r.

W 2007 r. Spółka nabyła 3 470 000 zwykłych akcji własnych o całkowitej wartości nominalnej 34 700 EUR, tj. 0,01 EUR za jedną akcję. Kapitał rezerwowy podlegający dystrybucji uległ zmniejszeniu o kwotę, za którą zakupiono ww. akcje własne tj. 16 023 000 EUR.

19. Pozostałe kapitały rezerwowe

W kolumnie Pozostałe kapitały rezerwowe skonsolidowanego zestawienia zmian w kapitale własnym znajdują się następujące pozycje: Kapitał z aktualizacji wyceny Grupy, Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji oraz Pozostałe kapitały rezerwowe. W pozycji Kapitał z aktualizacji wyceny ujęte są kwoty dotyczące aktualizacji wartości nieruchomości i związany z nimi podatek odroczone. W pozycji Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji znajdują się kwoty dotyczące anulowanej nadwyżki ceny sprzedaży akcji nad ich ceną nominalną, akcji własnych odkupionych i umorzonych lub stanowiących akcje własne oraz wypłaconej dywidendy. Pozostałe kapitały rezerwowe zawierają korekty kursowe oraz podatek odroczone związany z nimi. Ponieważ w pozycjach Kapitał z aktualizacji wyceny Grupy oraz Pozostałe kapitały rezerwowe ujęte są niezrealizowane zyski i straty, pozycje te nie podlegają dystrybucji.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za 12 i 3 miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r.

20. Zmiany w zakresie inwestycji w spółkach *joint venture*

a) W dniu 1 sierpnia 2008 r. Grupa nabyła dodatkowe 20% kapitału zakładowego Atlas Estates CF Plus 1 Sp. z o.o., spółki *joint venture* powołanej do realizacji projektu Kokoszki, za cenę 600 000 PLN (186 509 EUR). W dniach 3 września, 2 października, 6 listopada oraz 10 grudnia 2008 r., Grupa nabywała kolejno po 5% kapitału zakładowego również za płatności gotówkowe w całkowitej kwocie 600 000 PLN (163 889 EUR). Na 31 grudnia 2008 r. udział Grupy w spółce Atlas Estates CF Plus 1 Sp. z o.o. wynosił 90%. Powyższe transakcje zostały ujęte według metody nabycia.

	Wartość księgowa w tys. EUR	Korekty wartości godziwej w tys. EUR	Wartość godziwa w tys. EUR
Nabyte aktywa netto			
Nieruchomości inwestycyjne	7 179	-	7 179
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	927	-	927
Środki pieniężne	38	-	38
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(2 821)	-	(2 821)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(44)	-	(44)
Kredyty bankowe	(5 109)	-	(5 109)
			170
Wartość firmy			180
Wynagrodzenie ogółem			350
Zapłacone w formie: Udziałów w kapitale własnym			-
Środków pieniężnych			350
			350

Z tytułu posiadania zwiększonego udziału w spółce, w wynikach Grupy w analizowanym okresie dwunastu i trzech miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r. ujęto stratę po opodatkowaniu w wysokości odpowiednio 0,7 mln EUR i 0,5 mln EUR przy przychodach w wysokości odpowiednio 213 EUR oraz 126 EUR.

b) 31 grudnia 2008 r. Grupa zwiększyła wartość godziwą płatności za zakup Városliget Center Kft o 289 000 EUR, tak aby rozliczyć płatność warunkową, która została spłacona w ciągu roku. Następnie Grupa przeprowadziła test na utratę wartości powstałej wartości firmy. Wynik testu wskazuje utratę wartości w stosunku do wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży powiązanego ośrodka generującego środki pieniężne. Wartość firmy ujęto w rachunku zysków i strat.

c) 31 grudnia 2008 r., Grupa zmniejszyła wartość godziwą płatności za zakup Megarom Line SRL o 687 000 EUR, tak aby rozliczyć płatność warunkową, która przestała być wymagalna w ciągu roku. Powstała w ten sposób ujemna wartość firmy ujęto w rachunku zysków i strat.

21. Transakcje z podmiotami powiązanymi

- (a) Spółka Silverock Commerce Limited jest inwestycyjną spółką zależną austriackiego banku Investkredit Bank AG (dawniej Österreichische Volksbanken-Aktiengesellschaft), który był również akcjonariuszem Spółki. W okresie zakończonym 31 grudnia 2008 r. Investkredit Bank AG udzielił finansowania dla szeregu projektów i inwestycji Spółki. Wszystkie kredyty zostały udzielone na warunkach rynkowych, nieodbiegających od warunków typowych dla takich transakcji. Według kursów wymiany obowiązujących na 31 grudnia 2008 r. łączna kwota należna Investkredit Bank AG wyniosła 98 689 081 EUR (na 30 września 2008 r.: 100 970 768 EUR; na 31 grudnia 2007 r.: 84 872 734 EUR).

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za 12 i 3 miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r.

- (b) Fundusz RP Explorer Master i Fundusz RP Partners są zarządzane przez Grupę RP Capital. Grupa RP Capital jest również posiadaczem 51% kapitału zakładowego AMC. W związku z posiadaniem kwalifikowanego udziału w postaci 5 560 576 akcji Spółki, na 2 marca 2009 r. Grupa RP Capital była posiadaczem 11,87% kapitału zakładowego Atlas Estates Limited.
- (c) Spółki RI Limited oraz RI Holdings Limited posiadają łącznie 49% kapitału zakładowego AMC. Ostatecznym posiadaczem wspomnianych spółek oraz Atlas International Holdings Limited jest ten sam podmiot, który w związku z posiadaniem kwalifikowanego udziału w postaci 6 536 925 akcji Spółki, na 2 marca 2009 r. jest posiadaczem 13,95% kapitału zakładowego Atlas Estates Limited.
- (d) Wynagrodzenie kluczowych osób zarządzających

	Dwanaście miesięcy zakończone 31 grudnia 2008 w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 31 grudnia 2008 w tys. EUR	Dwanaście miesięcy zakończone 31 grudnia 2007 w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 31 grudnia 2007 w tys. EUR
Wynagrodzenie dyrektorów niewykonawczych	282	50	224	65

Spółka zaangażowała AMC do zarządzania swoim portfelem nieruchomości. Na 31 grudnia 2008 r. AMC był własnością Grupy RP Capital oraz spółek RI Limited RI Holdings Limited. W zamian za świadczone usługi AMC otrzymał wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 5,7 mln EUR oraz 1,4 mln EUR odpowiednio za okresy dwunastu i trzech miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r. (5,2 mln EUR oraz 1,7 mln EUR za analogiczne okresy 2007 r.). Zgodnie z umową spółka AMC jest uprawniona do otrzymania wynagrodzenia za wyniki uzależnionego od wzrostu wartości nieruchomości w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r. Za okres dwunastu i trzech miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 r. wynagrodzenie nie jest należne (7,0 mln EUR za dwanaście i trzy miesiące zakończonych 31 grudnia 2007 r.) Na 31 grudnia 2008 r. kwota krótkoterminowych zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań należnych spółce AMC wynosiła 1,8 mln EUR. (0,4 mln EUR na 30 września 2008 r. oraz 7,7 mln EUR na 31 grudnia 2007 r.).

- (e) Zgodnie z umową pożyczki zawartą 29 września 2005 r. spółka Kendalside Limited, która jest jednocześnie współnikiem Circle Slovakia s.r.o. udzieliła pożyczki na kwotę 6 837 151 EUR spółce Circle Slovakia z przeznaczeniem na nabycie nieruchomości. Termin spłaty pożyczki mija 31 sierpnia 2013 r., a jej oprocentowanie jest zmienne i równa się stopie EURIBOR powiększonej o marżę pożyczkodawcy. Na 31 grudnia 2008 r. wykorzystana kwota pożyczki powiększona o odsetki wynosiła 8 024 229 EUR (na 30 września 2008 r.: 7 121 570 EUR; na 31 grudnia 2007 r.: 2 695 797 EUR).
- (f) Zgodnie z umową pożyczki zawartą 30 października 2006 r. oraz umową cesji z 6 maja 2008 r. spółka Kendalside Limited udzieliła pożyczki na kwotę 340 000 000 SKK (11 285 932 EUR) spółce Eastfield Atlas a.s. (dawniej Slovak Investment and Development a.s.) na pokrycie bieżących wydatków inwestycyjnych i operacyjnych. Termin spłaty mija 31 grudnia 2015 r., a oprocentowanie jest zmienne i równa się stopie EURIBOR powiększonej o marżę pożyczkodawcy. Na 31 grudnia 2008 r. wykorzystana kwota pożyczki powiększona o odsetki wynosiła 25 681 409 SKK (852 467 EUR) (na 30 września 2008 r.: 25 240 816 SKK (837 842 EUR); na 31 grudnia 2007 r.: 23 487 462 (779 641 EUR)).
- (g) Zgodnie z umową pożyczki zawartą 18 maja 2007 r., spółka EdR Real Estate (Eastern Europe) Finance S.a.r.l, będąca jednocześnie udziałowcem Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o., udzieliła pożyczki na kwotę 3 954 050 EUR spółce Atlas Estates (Cybernetyki) na pokrycie bieżących kosztów inwestycyjnych i operacyjnych. Termin spłaty mija 31 grudnia 2020 r., a oprocentowanie jest zmienne i równa się stopie EURIBOR powiększonej o marżę pożyczkodawcy. Na 31 grudnia 2008 r. wykorzystana kwota pożyczki powiększona o odsetki wynosiła 2 214 841 EUR (na 30 września 2008 r.: 2 179 092 EUR, na 31 grudnia 2007 r.: 1 740 548 EUR).

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za 12 i 3 miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r.

22. Zdarzenia po dniu bilansowym

22.1 Finansowanie

Grupa wynegocjowała przedłużenie terminu spłaty kredytu w kwocie 24,9 mln EUR zaciągniętego przez słowacką spółkę *joint venture* Circle Slovakia s.r.o. Bank zaoferował przedłużenie terminu spłaty do marca 2010 r. Poprzedni termin spłaty kredytu na zakup gruntów upływał 31 marca 2009 r.

Polska spółka zależna Zielono Sp. z o.o. zaciągnęła kredyt na zakup gruntów w kwocie 3,1 mln EUR, z terminem spłaty 31 marca 2009 r. Po zakończeniu roku kredytodawca wyraził zgodę na przesunięcie wspomnianego terminu na 30 września 2009 r. Obecnie Zarząd Spółki negocjuje z kolejnym bankiem przyznanie kredytu budowlanego. Dostarczono już specyfikację warunków, a bank obecnie przygotowuje analizę *due diligence*.

Polska spółka zależna Grupy Atlas Estates CF Plus 1 Sp. z o.o. prowadzi obecnie negocjacje z bankiem w sprawie linii kredytowej o wartości 8,4 mln EUR o terminie spłaty przypadającym 28 lutego 2009 r. Wartość aktywów jest obecnie wyceniona na 14 mln EUR.

Po zakończeniu roku Grupa otrzymała od kredytodawcy pisemne oświadczenie dotyczące uchylenia zobowiązania umownego, które zostało naruszone przez Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o. Kredytodawca będzie nadal udostępniał spółce kredyt w wysokości 63,1 mln EUR, natomiast zgodnie z biznesplanem na 2009 r. wartość aktywa przywraca wartość wskaźnika kwoty kredytu do wartości rynkowej nieruchomości do granic określonych w warunkach kredytu.

22.2 Atlas House

26 stycznia 2009 r. pomyślnie zakończono fuzję dwóch bułgarskich podmiotów zależnych Grupy, tj. Atlas Estates (Totleben) EOOD oraz Immobul EOOD. Powstała w wyniku fuzji spółka Immobul EOOD będzie kontynuowała działalność już jako generująca przychody spółka inwestycyjna.

22.3 Nabycie udziałów w projekcie Kokoszki

15 stycznia 2009 r. oraz 9 lutego 2009 r., Grupa nabyła dodatkowo po 5% kapitału zakładowego w spółce zależnej Atlas Estates CF Plus 1 Sp. z o.o., powołanej w celu realizacji projektu Kokoszki. W wyniku zawartych transakcji udział Grupy w spółce wzrósł do 100%.

23. Pozostałe informacje

23.1 Postępowania sądowe

Na 2 marca 2009 r. Spółka nie posiada informacji o toczących się postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub postępowaniach przed organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Spółki bądź spółek od niej zależnych, których łączna wartość byłaby co najmniej równa 10% kapitałów własnych Spółki.

23.2 Poręczenia udzielone przez Spółkę

Poniżej przedstawiono wykaz poręczeń (zabezpieczających spłatę pożyczek i kredytów) oraz gwarancji udzielonych przez Spółkę w okresie dwunastu i trzech miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za 12 i 3 miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r.

23.2.1 Refinansowanie HGC

HGC S.A. („HGC”), spółka zależna, podpisała aneks do umowy kredytowej zawartej w dniu 8 kwietnia 2004 r. z Investkredit Bank AG („Aneks”). Opis najistotniejszych postanowień umowy kredytowej zawartej pomiędzy HGC a Investkredit Bank AG w dniu 8 kwietnia 2004 r. znajduje się w części „Kredyty i pożyczki, gwarancje i poręczenia” prospektu Atlas Estates Limited, zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 31 stycznia 2008 r. i opublikowanego na stronie internetowej Spółki.

Na mocy Aneksu z dnia 11 lipca 2008 r. kwota kredytu (tj. 51 386 000 EUR) została podwyższona o 13 614 000 EUR (dodatkową kwotę kredytu), do 65 000 000 EUR. Spółka HGC mogła dokonać ciążenia dodatkowych kwot do 30 września 2009 r. Termin spłaty kredytu został wydłużony do 30 września 2015 r. Spłata ma następować w 24 ratach kwartalnych, począwszy od 31 grudnia 2009 r., przy czym ostatnia, jednorazowa spłata pozostałej części kredytu w wysokości ok. 54 000 000 EUR nastąpi 30 września 2015 r. Kredyt jest oprocentowany według stopy zmiennej, równej stopie EURIBOR 3M powiększonej o marżę banku. Gwarancje udzielone przez Atlas nie podlegały żadnym modyfikacjom i opiewają na kwotę 45 000 000 EUR.

Na mocy zmian w umowach dotyczących zabezpieczeń, wartość następujących zabezpieczeń spłaty kredytu została podwyższona do kwoty 78 000 000 EUR: (i) zastaw rejestrowy na akcjach HGC, które są własnością spółki Grzybowska Centrum Sp. z o.o. (spółki zależnej Atlas); (ii) hipoteka kaucyjna z pierwszeństwem przed innymi hipotekami ustanowiona na obiekcie Hilton w Warszawie, oraz prawa wieczystego użytkowania działki położonej przy zbiegu ulic Wroniej i Grzybowskiej w Warszawie; (iii) zastawy rejestrowe i blokady środków na rachunkach bankowych HGC; oraz (iv) zastaw rejestrowy na majątku ruchomym HGC.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu, spółka HGC dodatkowo dokonała cesji określonych wierzytelności.

W ramach dodatkowej gwarancji wykonania zobowiązań wynikających z umowy kredytowej zawartej 8 kwietnia 2004 r. przez HGC oraz Investkredit Bank AG, w dniu 14 lipca 2008 r. HGC i Investkredit Bank AG zawarły umowę o ustanowieniu zastawu rejestrowego na rachunku bankowym HGC prowadzonym przez Bank Pekao S.A., Oddział w Warszawie. Zastaw ten zabezpiecza spłatę wierzytelności wynikających z umowy kredytowej z 8 kwietnia 2004 r. wobec Investkredit Bank AG do kwoty 78 000 000 EUR. Zastaw nabierze mocy prawnej z chwilą wpisania go do rejestru zastawów przez właściwy sąd rejestrowy. Umowa przewiduje, że z chwilą jej zawarcia ustanowiony zostanie zastaw zwykły zabezpieczający spłatę kredytu, który wygaśnie dwa miesiące po zarejestrowaniu – w sposób ostateczny i bezsporny – zastawu rejestrowego przez sąd.

23.2.2 Nowy kredyt budowlany Platinum Towers

Platinum Towers Sp. z o.o. („Platinum”) - spółka zależna Atlas, zawarła 24 lipca 2008 r. umowę kredytową („Umowa”) z Raiffeisen Bank Polska S.A. („Bank”).

Przedmiotem Umowy jest kredyt w wysokości nieprzekraczającej 174 mln PLN (około 51 mln EUR). Wykorzystanie kredytu uzależnione jest od kosztów budowy Platinum Towers. Zgodnie z umową kwota do 42 mln PLN ma być wykorzystana na spłatę kredytu zaciągniętego przez Platinum w Erste Bank der Österreichischen Sparkassen AG, zaś pozostała kwota (132 mln PLN) na sfinansowanie budowy Platinum Towers. Okres kredytowania kończy się 30 czerwca 2010 roku. Kredyt oprocentowany jest według stopy zmiennej równej stopie WIBOR powiększonej o marżę banku. Kredyt został zabezpieczony w następujący sposób:

1. 24 lipca 2008 r. Atlas Estates Investment B.V. – spółka zależna Atlas - zawarła z Bankiem umowę zastawu rejestrowego. Zastawem rejestrowym objętych jest 30 700 udziałów o wartości nominalnej 500 PLN każdy w Platinum – będących własnością Atlas Estates Investment B.V. Zastawione udziały stanowią 100% kapitału zakładowego Platinum dają 100% głosów na zgromadzeniu wspólników Platinum. Zastaw zabezpiecza wierzytelności Banku wynikające z Umowy do kwoty 261 mln PLN. Udziały w Platinum stanowią długoterminową inwestycję kapitałową jednostki zależnej Atlas. Wartość ewidencyjna zastawionych aktywów w księgach rachunkowych Atlas Estates Investment B.V. wynosi 5 859 972 EUR. Udziały w Platinum stanowią aktywa o znacznej wartości w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, jako że ich wartość przekracza 10% kapitałów własnych Atlas.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za 12 i 3 miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r.

2. 24 lipca 2008 r. HPO Sp. z o.o. – spółka zależna Atlas – ustanowiła na rzecz Banku hipotekę kaucyjną na przysługującym HPO Sp. z o.o. prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie w dzielnicy Wola przy ul. Grzybowskiej i ul. Wroniej, o powierzchni 4 454 m². Hipoteka zabezpiecza wierzytelności Banku wynikające z Umowy do kwoty 261 mln PLN.

3. 24 lipca 2008 r. Platinum – spółka zależna Atlas – ustanowiła na rzecz Banku hipotekę kaucyjną na przysługującym Platinum prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie w dzielnicy Wola przy ul. Grzybowskiej i ul. Wroniej, o powierzchni 5 117 m². Hipoteka zabezpiecza wierzytelności Banku wynikające z Umowy do kwoty 261 mln PLN.

4. Platinum dokonała na rzecz Banku cesji praw wynikających z określonych umów.

23.2.3 Atlas Estates Investment B.V

Spółka Atlas Estates Investment B.V. zawarła z Investkredit Bank AG porozumienie, na mocy którego zainwestowana kwota nie może być wycofana bez uprzedniej zgody Investkredit Bank AG. Ponadto, Atlas Estates Investment B.V. zobowiązał się pokryć wszelkie koszty niepokryte z bieżących wpływów ze sprzedaży lub z pożyczki udzielonej spółce Capital Art Apartments Sp. z o.o..

23.2.3 Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o.

Polska spółka zależna Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o. zaciągnęła kredyt na zakup gruntów w kwocie 3,8 mln EUR, którego termin spłaty upływał 31 grudnia 2008 r. 29 grudnia 2008 r. termin ten przesunięto na 31 stycznia 2010 r. Postanowienia umowne dotyczące kwestii finansowych w zaktualizowanej umowie pozostają niezmiennie, jednak zgodnie z nowymi warunkami umownymi wymagana jest sześciomiesięczna przedpłata odsetek, które następnie są wyliczane i spłacane kwartalnie.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za 12 i 3 miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r.

23.3 Prognoza finansowa

Spółka nie publikowała żadnych prognoz finansowych na rok kończący się 31 grudnia 2008 r..

23.4 Znaczne pakiety akcji

Na 2 marca 2009 r., oraz 14 listopada 2008 r., według najlepszej wiedzy Spółki, następujące podmioty posiadały, bezpośrednio lub pośrednio, 5% lub więcej akcji zwykłych w kapitale zakładowym Spółki.

Akcjonariusz	Liczba akcji wg stanu na dzień publikacji raportu za III kwartał (udział procentowy w kapitale zakładowym)	Zwiększenie/ zmniejszenie liczby akcji	Liczba akcji na 26 lutego 2009 r. (udział procentowy w kapitale zakładowym)
BBHISL Nominees Limited	9 939 345 (21,21)	(3 344 836)	6 594 509 (14,08)
Chetwynd Nominees Limited	5 528 884 (11,80)	31 692	5 560 576 (11,87)
Forest Nominees Limited	6 424 331 (13,71)	112 594	6 536 925 (13,95)
Lynchwood Nominees Limited	-	9 997 733	9 997 733 (21,34)
Roy Nominees Limited	-	6 730 623	6 730 623 (14,37)
The Bank of New York (Nominees) Limited	-	3 827 613	3 827 613 (8,17)
HSBC Global Custody Nominee (UK) Limited	4 094 534 (8,74)	(4 094 534)	-
Finiman Limited	4 097 509 (8,75)	(4 097 509)	-
Bank Julius Baer & Company Ltd	2 631 114 (5,62)	(2 631 114)	-

23.5 Akcje w posiadaniu Rady Dyrektorów

W okresie dwunastu i trzech miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r. nie nastąpiły żadne zmiany w stanie posiadania akcji Spółki przez członków Rady Dyrektorów. Żaden z członków Rady Dyrektorów nie posiadał bezpośrednich udziałów w kapitale zakładowym spółki, ani w żadnej z jej jednostek zależnych w okresach dwunastu oraz trzech miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r. Jeden z członków Rady Dyrektorów (pan Spicer) nabył 14 785 akcji Spółki w 2007 r.

23.6 Pozostałe prawa do akcji

W okresach dwunastu oraz trzech miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r. nie nastąpiły żadne zmiany odnośnie liczby warantów wyemitowanych z przeznaczeniem dla osób zarządzających i/lub nadzorujących.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za 12 i 3 miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r.

24. Główne spółki zależne oraz spółki *joint venture*

Poniższa tabela przedstawia obecnie działające spółki Grupy Kapitałowej. W skład Grupy Kapitałowej wchodzi również inne podmioty, nieprowadzące działalności operacyjnej. Wszystkie spółki Grupy Kapitałowej są konsolidowane.

W okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r. nie nastąpiły przejęcia żadnych podmiotów zależnych, ani nie dokonano inwestycji w żadnych nowych spółkach *joint venture*. W Słowacji powstały dwa nowe podmioty. W okresie trzech miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r. Atlas Estates Investments B.V. nabył dodatkowo 15% udziałów w spółce *joint venture* realizującej projekt Kokoszki, Atlas Estates CF Plus 1 Sp. z o.o. Udziały procentowe we wszystkich prezentowanych okresach nie uległy zmianie. Wyjątek stanowi spółka Atlas Estates CF Plus 1 Sp. z o.o., w której na 30 września 2008 r. oraz 31 grudnia 2008 r. Spółka posiadała, odpowiednio, 75% i 90% udziałów (wcześniej - 50% udziałów).

Kraj rejestracji	Nazwa jednostki zależnej/spółki <i>joint venture</i>	Status	Procentowa liczba wartości nominalnej wyemitowanych akcji oraz praw do głosowania posiadanych przez Spółkę
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	Atlas Estates (Poland) Sp. z o.o.	Spółka zarządzająca	100%
Polska	Platinum Towers Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	Zielono Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	76%
Polska	Properpol Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas Estates (Sadowa) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Capital Art 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	50%
Polska	Atlas Estates CF Plus 1 Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	90%
Węgry	CI-2005 Investment Kft.	Spółka deweloperska	100%
Węgry	Cap East Kft.	Spółka inwestycyjna	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za 12 i 3 miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r.

Węgry	Felikon Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Ligetváros Kft	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Városliget Center Kft	Spółka deweloperska	100%
Węgry	Atlas Estates (Moszkwa) 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 ZRT.	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%
Słowacja	Smokovec Trade Company, s.r.o.	Spółka deweloperska	50%
Słowacja	Nitra Trade Company, s.r.o.	Spółka deweloperska	50%
Słowacja	Bastion Office Center, s.r.o.	Spółka deweloperska	50%
Rumunia	World Real Estate SRL	Spółka deweloperska	100%
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%

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za 12 i 3 miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r.

25. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Za okresy dwunastu i trzech miesięcy zakończone 31 grudnia 2008 r.

	Dwanaście miesięcy zakończone 31 grudnia 2008	Trzy miesiące zakończone 31 grudnia 2008	Dwanaście miesięcy zakończone 31 grudnia 2007	Trzy miesiące zakończone 31 grudnia 2007
	(dane niezbadane) w tys. EUR	(dane niezbadane) w tys. EUR	w tys. EUR	(dane niezbadane) w tys. EUR
Przychody			-	
Koszty operacyjne			-	
Zysk brutto ze sprzedaży			-	
Koszty administracyjne	(6 811)	(1 718)	(15 399)	(9 915)
Pozostałe przychody operacyjne	4 419	4 419		
Pozostałe koszty operacyjne	(1 049)	-	(2 109)	(109)
Pozostałe zyski i (straty) różnice kursowe	147	87	316	530
(Strata) / zysk w toku prowadzonej działalności operacyjnej	(3 294)	2 788	(17 192)	(9 494)
Przychody finansowe	11 236	2 963	11 169	3 037
Koszty finansowe	(25)	(20)	(6)	(2)
(Strata) / zysk brutto	7 917	5 731	(6 029)	(6 459)
podatek dochodowy	-	-	-	-
(Strata) / zysk za okres	7 917	5 731	(6 029)	(6 459)

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za 12 i 3 miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r.

JEDNOSTKOWY BILANS

na 31 grudnia 2008 r.

	31 grudnia 2008 r. (dane niezbadane) w tys. EUR	30 września 2008 r. (dane niezbadane) w tys. EUR	31 grudnia 2007 r. w tys. EUR
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Pozostałe należności z tytułu pożyczek	-	-	263
Inwestycje w jednostki zależne	21 220	21 220	21,220
Należności z tytułu pożyczek od jednostek zależnych	176 062	173 105	177,965
	197 282	194 325	199,448
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	176	188	142
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 351	684	3,232
	4 527	872	3,374
AKTYWA OGÓŁEM	201,809	195 197	202 822
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(2 432)	(1 565)	(9,734)
Kredyty bankowe	-	-	-
	(2 432)	(1 565)	(9,734)
Zobowiązania długoterminowe			
Inne zobowiązania	-	-	-
Kredyty bankowe	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-
	-	-	-
ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM	(2,432)	(1 565)	(9 734)
AKTYWA NETTO	199,377	193 632	193 088
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	484
Pozostałe kapitały rezerwowe – podlegające dystrybucji	194 817	194 817	202,320
Niepodzielona strata	(1 708)	(7 453)	(9,716)
KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM	199,377	193 632	193 088
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję	b.d.	b.d.	b.d.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za 12 i 3 miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r.

JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM Na 31 grudnia 2008 r.

Dwanaście miesięcy zakończone 31 grudnia 2008 r. (dane niezbadane)	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR	Niepodzielona strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na 1 stycznia 2008 r.	484	202 320	(9 716)	193 088
Wynik za okres	-	-	7 917	7 917
Akcje wyemitowane w okresie	5 784	-	-	5 784
Płatności w formie akcji własnych	-	-	91	91
Wyplacona i ogłoszona dywidenda	-	(7 502)	-	(7 502)
Na 31 grudnia 2008 r.	6 268	194 818	(1 708)	199 378

Trzy miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r. (dane niezbadane)	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR	Niepodzielona strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na 1 października 2008 r.	6 268	194 818	(7 453)	193 633
Wynik za okres	-	-	5 731	5 731
Płatności w formie akcji własnych	-	-	14	14
Akcje wyemitowane w okresie	-	-	-	-
Wyplacona i ogłoszona dywidenda	-	-	-	-
Na 31 grudnia 2008 r.	6 268	194 818	(1 708)	199 378

Rok zakończony 31 grudnia 2007 r.	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR	Niepodzielona strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na 1 stycznia 2007 r.	484	226 406	(4 008)	222 882
Wynik za okres	-	-	(6 029)	(6 029)
Wykupione akcje własne	-	(16 023)	-	(16 023)
Płatności w formie akcji własnych	-	-	321	321
Wyplacona dywidenda	-	(8 063)	-	(8 063)
Na 31 grudnia 2007 r.	484	202 320	(9 716)	193 088

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za 12 i 3 miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r.

JEDNOSTKOWY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Za okresy dwunastu i trzech miesięcy zakończone 31 grudnia 2008 r.

	Dwanaście miesięcy zakończone 31 grudnia 2008 (dane niezbadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 31 grudnia 2008 (dane niezbadane) w tys. EUR	Dwanaście miesięcy zakończone 31 grudnia 2007 w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 31 grudnia 2007 (dane niezbadane) w tys. EUR
Zysk/ (strata) za okres	7 917	5 731	(6 029)	(6 459)
Korekty o:				
Koszty finansowe	25	20	6	2
Przychody finansowe	(11 236)	(2 963)	(11 169)	(3 037)
(Strata) / zysk w toku prowadzonej działalności operacyjnej	(3 294)	2 788	(17 192)	(9 494)
Odpisy aktualizujące nieściągalne wierzytelności	259	259	-	-
Spisane wierzytelności	(4 419)	(4 419)	-	-
Różnice kursowe	(155)	(95)	-	(214)
Koszt płatności w formie akcji własnych	91	15	321	160
	(4 224)	(4 240)	321	(54)
Zmiany stanu kapitału obrotowego				
(Zwiększenie)/ zmniejszenie należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	(30)	(246)	(95)	5
Zwiększenie/ (zmniejszenie) zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	1 634	5 266	(10 494)	7 308
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(5 914)	3 568	(27 460)	(2 235)
Odsetki otrzymane	53	7	11 169	10 903
Odsetki zapłacone	(6)	(6)	(6)	(2)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(5 867)	3 569	(16 297)	8 666
Działalność inwestycyjna				
Splata kredytów od jednostek zależnych / (nowe kredyty przyznane jednostkom zależnym)	13 087	-	(4 662)	8 446
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	13 087	-	(4 662)	8 446
Działalność finansowa				
Wyplacona dywidenda	(6 256)	-	(8 063)	(4 032)
Nabycie lub umorzenie akcji własnych	-	-	(16 023)	(16 023)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(6 256)	-	(24 086)	(20 055)

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za 12 i 3 miesiące zakończone 31 grudnia 2008 r.

JEDNOSTKOWY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Za okresy dwunastu i trzech miesięcy zakończone 31 grudnia 2008 r.

	Dwanaście miesięcy zakończone 31 grudnia 2008 (dane niezbadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 31 grudnia 2008 (dane niezbadane) w tys. EUR	Dwanaście miesięcy zakończone 31 grudnia 2007 w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 31 grudnia 2007 (dane niezbadane) w tys. EUR
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w okresie w wyniku przepływów pieniężnych	964	3 569	(45 045)	(2 943)
Efekt dodatnich i ujemnych różnic kursowych	155	98	-	47
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w okresie	1 119	3 667	(45 045)	(2 896)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	3 232	684	48 277	6 128
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	4 351	4 351	3 232	3 232
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	4 351	4 351	3 232	3 232
Kredyty w rachunkach bieżących	-	-	-	-
	4 351	4 351	3 232	3 232