

ATLAS ESTATES LIMITED
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2009

Atlas Estates Limited
Intertrust Funds Services (Guernsey) Limited
P.O. Box 119
Martello court
Admiral Park
St Peter Port
Guernsey GY1 3HB
Company number: 44284

Spis treści

Strona

3	Wstęp
4	Wybrane dane finansowe
5	List Przewodniczącego Rady Dyrektorów
10	Raport Zarządzającego Nieruchomościami
17	Opis Portfela Nieruchomości
19	Członkowie Rady Dyrektorów – Atlas Estates Limited
20	Członkowie Rady Dyrektorów i Zespół Zarządzający Wyższego Szczebla - Atlas Management Company Limited (Zarządzający Nieruchomościami)
21	Doradcy
22	Sprawozdanie Rady Dyrektorów Spółki
32	Raport w Sprawie Wynagrodzeń
35	Oświadczenie Rady Dyrektorów
36	Raport niezależnego biegłego rewidenta
38	Sprawozdanie finansowe
42	Stosowane zasady rachunkowości
49	Noty do sprawozdania finansowego
59	Główne jednostki zależne

ATLAS ESTATES LIMITED

Wstęp

Atlas Estates Limited („Atlas” lub „Spółka”) jest spółką inwestycyjną zamkniętą wpisaną do rejestru na wyspie Guernsey, inwestującą w nieruchomości w krajach Europy Środkowo-Wschodniej. Akcje Atlas zostały dopuszczone do obrotu na rynku Alternative Investment Market prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Londynie („AIM”) z dniem 1 marca 2006 r. Od 12 lutego 2008 r. akcje Spółki są również notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie („GPW”).

Spółka i jej jednostki zależne („Grupa”) prowadzi działalność inwestycyjną na rynkach nieruchomości w krajach Europy Środkowej i Wschodniej z wyłączeniem krajów byłego Związku Radzieckiego. W chwili obecnej Grupa prowadzi inwestycje w Polsce, na Węgrzech, w Rumunii oraz Bułgarii, inwestując w generujące dochód aktywa i przedsięwzięcia deweloperskie.

Aktywa Spółki są zarządzane przez Atlas Management Company Limited („AMC”), spółkę powołaną w celu zarządzania portfelem nieruchomości Spółki. AMC zapewnia Spółce zespół menedżerów dysponujący doświadczeniem i dogłębną znajomością procesów inwestycyjnych na rynku nieruchomości oraz w zakresie działalności deweloperskiej. AMC posiada w szczególności ugruntowane doświadczenie w zarządzaniu działalnością inwestycyjną i deweloperską oraz nieruchomościami w krajach Europy Środkowej i Wschodniej.

Spółka nie posiada żadnych znaczących transakcji, w związku z czym komentarz i najważniejsze dane finansowe zawarte w Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów i w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami stanowią komentarz i dane finansowe dotyczące Grupy.

ATLAS ESTATES LIMITED

Wybrane dane finansowe

Wybrane pozycje sprawozdania finansowego	Rok zakończony 31 grudnia 2009 w tys. EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2008 w tys. EUR
Koszty administracyjne	(4 217)	(6 811)
Pozostałe koszty operacyjne	(65 703)	(1 049)
Strata z działalności operacyjnej	(69 415)	(7 860)
Przychody finansowe	5 972	15 655
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	(63 968)	7 917
Zysk / (strata) za rok	(63 968)	7 917
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3 684)	(5 914)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 135	13 087
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	2	(6 209)
(Zmniejszenie)/zwiększenie stanu środków pieniężnych netto	(563)	1 119
Aktywa trwałe	134 409	197 282
Aktywa obrotowe	3 953	4 527
Aktywa ogółem	138 362	201 809
Zobowiązania krótkoterminowe	(2 924)	(2 432)
Zobowiązania ogółem	(2 924)	(2 432)
Aktywa netto	135 438	199 377
Liczba akcji wyemitowanych	46 852 014	46 852 014
Podstawowa (strata) / podstawowy zysk na akcję (w eurocentach)	(136,5)	17,3

ATLAS ESTATES LIMITED

List Przewodniczącego Rady Dyrektorów

Szanowni Państwo,

Z przyjemnością przekazuję Państwu wyniki finansowe spółki Atlas Estates Limited za rok zakończony 31 grudnia 2009 r. Pomimo bardzo trudnych warunków panujących na rynkach globalnych, Spółka zdołała osiągnąć szereg kluczowych celów.

W 2009 r. w regionie Europy Środkowo-Wschodniej panowały trudne warunki gospodarcze, czego bezpośrednią przyczyną był kryzys gospodarczy i kryzys w sektorze bankowym. Większość państw z regionu znalazła się w recesji i notuje spadki produktu krajowego brutto („PKB”). Niekorzystna sytuacja gospodarcza przełożyła się na istotne zmniejszenie wartości aktywów i niestabilność kursów walut z regionu. Biorąc pod uwagę okoliczności, podstawowym celem Spółki jest utrzymanie środków pieniężnych niezbędnych do finansowania inwestycji, dążenie do realizacji wartości poprzez zbywanie nieruchomości, oraz kontrola kosztów i realizacja projektów zgodnie z założonym harmonogramem i w ramach przyjętego budżetu.

Większość nieruchomości należących do Spółki – 75% aktywów brutto – znajduje się w Polsce. Gospodarka tego kraju osiągnęła najlepsze wyniki w Europie, odnotowując wzrost PKB na poziomie 1,5% i poprawę warunków rynkowych w drugiej połowie 2009 r.. Spółka osiągnęła istotne korzyści koncentrując się na nieruchomościach zlokalizowanych w Warszawie, gdzie w ramach inwestycji mieszkaniowej *Platinum Towers* zakończono prace budowlane i uzyskano pozwolenie na przekazanie apartamentów nowym właścicielom. Grupa zamknęła również drugi etap projektu *Capital Art Apartments* (pierwszy etap prac budowlanych zakończono w 2008 r.). W drugim półroczu 2009 r. warunki rynkowe w Warszawie nieco się ustabilizowały.

Mając na celu realizację przyjętej strategii, Spółka skupiła się na uzyskaniu stosownych decyzji o prolongacie terminów spłaty i wprowadzeniu zmian warunków kredytów bankowych, oraz na restrukturyzowaniu zadłużenia. Bezpośrednim skutkiem pogorszenia sytuacji na globalnych rynkach kredytów było ograniczenie płynności banków, co z kolei przełożyło się na spadek akcji kredytowej i drastyczne zmniejszenie liczby transakcji na rynku nieruchomości w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Mimo tak niesprzyjających warunków, w 2009 r. Spółka zakończyła prace budowlane przy inwestycji *Platinum Towers* oraz w ramach drugiego etapu projektu *Capital Art Apartments*, co było możliwe między innymi dzięki ścisłej współpracy z dwoma kredytodawcami, owocuującej uzyskaniem dostępu do źródeł finansowania.

Wykazane wyniki

Spółka odnotowała stratę za rok w wysokości 64,0 mln EUR, w głównej mierze na skutek obniżenia wartości bilansowej inwestycji w jednostkach zależnych i dokonania odpisu należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym (65,7 mln EUR). Jest to odzwierciedleniem spadku wyceny Grupy, o którym mowa poniżej.

Grupa odnotowała znaczny spadek skorygowanej wartości aktywów netto, która obniżyła się o 33% – z poziomu 206 mln EUR na dzień 31 grudnia 2008 r. do 138 mln EUR na 31 grudnia 2009 r., oraz podstawowej wartości aktywów netto, która była mniejsza o 34% (spadek z poziomu 174 mln EUR do 114 mln EUR). Główną przyczyną obniżenia skorygowanej i podstawowej wartości aktywów netto były następujące istotne zmiany kapitałowe:

- Niższa o 35,6 mln EUR wartość nieruchomości inwestycyjnych w 2009 r., według wyceny sporządzonej przez podmiot zewnętrzny – King Sturge. Obniżenie wyceny nieruchomości dotyczy wszystkich rynków, na których Spółka posiada nieruchomości inwestycyjne, i jest spowodowane wzrostem stopy kapitalizacji, spadkiem czynszów oraz niższym poziomem wskaźników wynajętej powierzchni, jak również pogorszeniem ogólnej sytuacji gospodarczej w poszczególnych krajach.
- Niższa o 10,8 mln EUR wartość rzeczowych aktywów trwałych w 2009 r., według wyceny sporządzonej przez podmiot zewnętrzny – King Sturge. Obniżenie wyceny hoteli Grupy wynika ze słabej koniunktury oraz niepewności w odniesieniu do rynku usług hotelarskich w regionie Europy Środkowo-Wschodniej, czego skutkiem jest uwzględnianie w wycenach rosnącej stopy kapitalizacji.
- Utrata wartości zapasów w wysokości 9,9 mln EUR w 2009 r. – w przypadku gdy koszt zapasów jest wyższy niż wyceny sporządzone przez King Sturge. Utrata wartości zapasów jest spowodowana spadkiem wartości gruntów pod zabudowę oraz niepewnością co do sytuacji gospodarczej w krajach Europy Środkowo-Wschodniej.
- Strata ze sprzedaży udziałów w słowackiej spółce *joint venture* – Eastfield Atlas, w wysokości 1,6 mln EUR oraz odpis wartości aktywów przeznaczonych do sprzedaży w wysokości 5,9 mln EUR, związany z wykazaniem aktywów przeznaczonych do sprzedaży w Circle, Słowacja, według możliwej do uzyskania wartości netto.

Na poziomie operacyjnym Grupa wykazała wzrost zysku brutto ze sprzedaży pomniejszonego o koszty administracyjne, który za rok zakończony 31 grudnia 2009 r. wyniósł 5,2 mln EUR (za rok zakończony 31 grudnia 2008 r.: 1,2 mln EUR).

ATLAS ESTATES LIMITED

Przyczyniły się do tego głównie niższe wynagrodzenie zarządzającego nieruchomościami oraz obniżenie kosztów administracyjnych i kosztów związanych z nieruchomościami.

Finansowanie, płynność i prognozy

Grupa podjęła rozmowy z bankami i refinansowała kredyty bankowe lub przedłużyła okresy obowiązywania umów kredytowych w odniesieniu do szeregu swoich nieruchomości. Negocjacje nie są łatwe ze względu na trudną sytuację, w jakiej znajdują się obecnie banki międzynarodowe, oraz spadające ceny aktywów. Grupa kontynuuje negocjacje z kredytodawcami w odniesieniu do innych kredytów.

Grupa wykazała stratę przed opodatkowaniem za rok zakończony 31 grudnia 2009 r. oraz spadek wartości aktywów netto na 31 grudnia 2009 r. Zdaniem Rady Dyrektorów, mimo zasadniczo sprzyjających prognoz, rynki na których działa Grupa będą przed nią stawiać liczne wyzwania, związane z ograniczonym dostępem do finansowania bankowego i niepewnością sytuacji gospodarczej. Zakończenie procesu sprzedaży udziałów w słowackich spółkach *joint venture* (transakcję opisano szczegółowo w dalszej części dokumentu) przyczyni się do znacznej poprawy stanu środków pieniężnych w Grupie oraz redukcji zadłużenia i kosztów ogólnych. W ostatnim okresie Grupa uzyskała również kredyt na Węgrzech, który zapewni środki obrotowe na finansowanie działalności i dalszej budowy portfela.

Prognozy i przewidywania Grupy zostały sporządzone z uwzględnieniem obecnej sytuacji gospodarczej oraz związanych z nią wyzwań i czynników, które mogą pomóc złagodzić problemy. Sporządzone prognozy uwzględniają racjonalne założenia co do zmiany wyników handlowych, ewentualną sprzedaż nieruchomości oraz przyszłe finansowanie działalności Grupy.

Mimo że wspomniane prognozy przepływów finansowych są zawsze obarczone ryzykiem błędu, członkowie Rady Dyrektorów mają podstawy sądzić, że Spółka i Grupa będą mieć odpowiednie zasoby do kontynuowania działalności operacyjnej w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 r. ponownie zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności, zgodnie z informacjami zawartymi w opisie inwestycyjnej zasad rachunkowości załączonym do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Polityka inwestycyjna

Spółka aktywnie lokuje aktywa w portfel nieruchomości o zróżnicowanym profilu w regionie Europy Środkowo-Wschodniej.

Głównym obszarem zainteresowania Spółki są kraje z Europy Środkowo-Wschodniej, które charakteryzują się atrakcyjnymi wskaźnikami fundamentalnymi, istotnymi z punktu widzenia działalności inwestycyjnej, w tym stabilnością polityczno-gospodarczą, wysokim PKB i niską inflacją. Spółka przewiduje również możliwość inwestowania w krajach należących do UE lub aspirujących do uzyskania członkostwa w UE, w których coraz częściej lokowane są bezpośrednie inwestycje zagraniczne. Spółka nie jest zainteresowana realizacją projektów inwestycyjnych w krajach byłego ZSRR.

Inwestycje Spółki prowadzone są samodzielnie lub, w uzasadnionych okolicznościach, we współpracy z innymi podmiotami (jako *joint ventures*), a ich przedmiotem są nieruchomości mieszkaniowe, przemysłowe, handlowe, biurowe i wypoczynkowe. Działalność ta ma na celu stworzenie zrównoważonego portfela projektów deweloperskich i aktywów generujących dochód. Spółka działa w regionie określonym w strategii inwestycyjnej, jednak nie jest związana ograniczeniami co do sektora rynku czy zasięgu geograficznego inwestycji.

Spółka może korzystać z finansowania dłużnego w celu zwiększenia rentowności kapitału własnego, przy czym udział długu ustalany jest indywidualnie dla każdej inwestycji. Członkowie Rady Dyrektorów poszukują źródeł finansowania bez prawa regresu, dla każdego składnika aktywów z osobna. Spółka nie ma ograniczeń co do wskaźnika zadłużenia, jednak zgodnie z przewidywaniami będzie stosować dźwignię finansową na poziomie do 75% łącznej wartości udziału aktywów generujących dochód w portfelu nieruchomości.

Z myślą o akcjonariuszach, Spółka dąży do wygenerowania atrakcyjnego zwrotu z zainwestowanego kapitału, w postaci przychodu i zwiększenia wartości aktywów Spółki w dłuższej perspektywie.

Rada Dyrektorów jest w pełni świadoma faktu, że obecna sytuacja na rynkach kredytowych i ogólna dekonunktura w regionie, w którym Spółka realizuje inwestycje, ma wysoce niekorzystny wpływ na wartość portfela Grupy, co z kolei przekłada się na obniżenie wartości aktywów netto na akcję. Realizując założenia długoterminowej polityki inwestycyjnej, w swojej strategii na lata 2009 i 2010 Rada Dyrektorów położyła szczególny nacisk na stan środków pieniężnych: realizacja niektórych nowych projektów dotyczących aktywów z portfela została odroczone, przy czym inwestycje w trakcie budowy, na które jest popyt, są prowadzone z zachowaniem ustalonych harmonogramów i budżetów i finalizowane w celu osiągnięcia planowanego zwrotu z inwestycji. W najbliższym czasie nie przewidujemy wypłaty dywidendy.

ATLAS ESTATES LIMITED

Zbycie inwestycji w Słowacji oraz nowy kredyt na Węgrzech

W komunikacie z 3 listopada 2009 r. Spółka poinformowała o zawarciu umowy dotyczącej sprzedaży wszystkich należących do niej udziałów w projektach inwestycyjnych w Słowacji („Portfel Inwestycji Słowackich”), realizowanych w Bratysławie (jeden projekt) i Koszycach (dwa projekty). Portfel Inwestycji Słowackich obejmował 50% udziałów we wspólnym przedsięwzięciu typu *joint venture*. Grupa oczekuje, że w wyniku zawarcia transakcji zrealizuje wpływy netto na poziomie 8 mln EUR. Łączny wpływ zaprzestania konsolidacji przypadającej wcześniej na Atlas części zadłużenia spółki *joint venture* oraz wpływu środków pieniężnych ze sprzedaży spowoduje obniżenie zadłużenia Grupy o ok. 20,5 mln EUR (przed reinwestycją uzyskanych środków). Rada Dyrektorów zamierza wykorzystać wpływy ze sprzedaży do sfinansowania inwestycji deweloperskich realizowanych na nieruchomościach gruntowych znajdujących się w portfelu Grupy. Dotyczy to zwłaszcza nieruchomości zlokalizowanych w Warszawie, gdzie Grupa jest szczególnie aktywna i gdzie widzi możliwość realizacji wartości z działalności deweloperskiej w perspektywie następnych dwóch, trzech lat. Potencjał tych inwestycji kontrastuje z projektami w Słowacji, których realizacja wymagałaby ogromnych nakładów kapitału, przy długim okresie oczekiwania na zwrot z inwestycji.

Zbycie udziałów Atlas w Słowacji miało nastąpić w dwóch etapach. Pierwszy etap został zakończony w listopadzie 2009 r. – do Spółki wpłynęło 853 000 EUR z tytułu sprzedaży. Drugi etap transakcji miał zostać zamknięty w ciągu 70 dni od podpisania umowy – Spółka miała wówczas otrzymać kolejne 7 147 000 EUR. W dniu 18 stycznia Spółka ogłosiła, że ze względu na opóźnienie w uzyskaniu przez nabywcę odpowiedniej zgody od kredytodawcy *joint venture* nie doszło do zamknięcia sprzedaży inwestycji w Słowacji we wcześniej ustalonym terminie. Strony umowy nadal wyrażają wolę przeprowadzenia transakcji sprzedaży i kupna pozostałej części portfela. Prowadzone są negocjacje mające na celu zakończenie tej transakcji tak szybko, jak będzie to możliwe.

W dniu 25 stycznia 2010 r. Spółka poinformowała, że jej węgierska spółka zależna Cap East Kft, właściciel biurowca Metropol w Budapeszcie, zawarła umowę kredytową z FHB Kereskedelmi Bank Zrt na kwotę 3,1 mln EUR. Środki pozyskane w ramach kredytu stanowią będą kapitał obrotowy wykorzystywany na finansowanie działalności operacyjnej oraz realizacji projektów budowlanych na nieruchomościach znajdujących się w portfelu spółki. W obecnych trudnych warunkach na rynku kredytowym, uzyskanie tego nowego kredytu należy uznać za znaczące osiągnięcie. Kredyt poprawi płynność spółki oraz umożliwi jej inwestowanie w wartościowe przedsięwzięcia.

Umowy zmieniające z Erste Bank, dotyczące umów kredytowych spółek Millennium, Ligetvaros, Solaris oraz Voluntari

Jak opisano szczegółowo w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami, w dniu 24 lutego 2010 r. cztery spółki Grupy Atlas, tj. Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o., Ligetvaros Kft, Atlas Solaris SRL i World Real Estate SRL, zawarły umowę zmieniającą z Erste Bank, na mocy której kredyty udzielone przez Erste Bank objęte zostały zabezpieczeniem krzyżowym (*cross-collateralisation*) ustanowionym na aktywach czterech wymienionych wyżej podmiotów. W związku z wprowadzeniem zabezpieczenia krzyżowego, bank odstąpił od dochodzenia swoich praw w odniesieniu do zaistniałych przypadków naruszenia warunków kredytowania. Ponadto umowa zawiera nowe zapisy mające na celu zapewnienie pokrycia obsługi odsetek, które wprowadzają priorytetyzację płatności, obniżają wysokość marży na wszystkich kredytach i wydłużają termin spłaty dwóch kredytów udzielonych na zakup nieruchomości gruntowych w Rumunii do 31 grudnia 2012 r. Umowa zmieniająca daje Grupie znacznie lepsze warunki kredytowania każdej z czterech spółek oraz rozwiązuje problem naruszenia warunków kredytowania, jakie wystąpiło w wypadku trzech z nich.

W związku z powyższym, w przyszłych okresach sprawozdawczych nastąpi reklasyfikacja kredytów o wartości 88 mln EUR ze zobowiązań krótkoterminowych (wymagalnych w okresie do jednego roku) do zobowiązań długoterminowych (przypadających do zapłaty w okresie dłuższym niż jeden rok).

Wartość aktywów netto i skorygowana wartość aktywów netto

W okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2009 r. wartość aktywów netto na akcję, wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”), spadła o 34%, do 2,42 EUR na akcję, z poziomu 3,68 EUR na akcję wg stanu na 31 grudnia 2008 r. 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 ich wartości godziwej, uległa obniżeniu o 33%, do 2,95 EUR na akcję (na 31 grudnia 2008 r.: 4,42 EUR na akcję).

Co pół roku przeprowadzana jest niezależna wycena całego portfela nieruchomości. Wyceny portfela wg stanu na 31 grudnia 2009 r. podjęła się niezależna firma specjalistyczna King Sturge. 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

ATLAS ESTATES LIMITED

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 2009 w tys. EUR	Zmiana w wartości w tys. EUR
Grunty pod zabudowę oraz grunty w leasingu operacyjnym ujęte w sumie aktywów wykazywanych wg ceny nabycia dla Grupy Przypadające na akcjonariuszy mniejszościowych	151 059 (1 873)	182 489 (2 190)	31 430 (317)
Udział Spółki w zwiększeniu wartości gruntów pod zabudowę oraz gruntów w leasingu operacyjnym	149 186	180 299	31 113
Podatek odroczony z tytułu zwiększenia wartości gruntów pod zabudowę oraz gruntów w leasingu operacyjnym wg stawek lokalnych			(5 919)
Podstawowa wartość aktywów netto przypisana akcjonariuszom Spółki, wykazana w bilansie			113 166
Skorygowana wartość aktywów netto			138 360
Liczba wyemitowanych akcji zwykłych wg stanu na 31 grudnia 2009 r.			46 852 014
Skorygowana wartość aktywów netto na akcję wg stanu na 31 grudnia 2009 r.			2,95
Skorygowana wartość aktywów netto na akcję wg stanu na 31 grudnia 2008 r.			4,42
Wartość aktywów netto na akcję w pierwszej ofercie publicznej (pomniejszona o koszty)			4,73

Bardziej szczegółowa analiza wartości aktywów netto Spółki znajduje się w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami, poniżej.

Europa Środkowo-Wschodnia

Na wielu rynkach w regionie Europy Środkowo-Wschodniej obserwowany jest spadek PKB. Ze wzrostem PKB na poziomie 1,5%, gospodarka Polski pozostaje jedną z najbardziej odpornych w Europie. Rumunia, która otrzymała wsparcie finansowe od MFW w wysokości 20 mld EUR, zanotowała spadek PKB na poziomie 7%. Podobnie Węgry, które uzyskały 15 mld EUR wsparcia finansowego od MFW, zanotowały spadek PKB o 4%. Na Słowacji spadek PKB w 2009 r. wyniósł 5%. Niekorzystna sytuacja gospodarcza ma bezpośredni związek z gwałtownym spadkiem inwestycji zagranicznych i finansowania ze strony banków w regionie. Konsekwencją jest znaczne ograniczenie działalności inwestycyjnej i deweloperskiej w sektorze nieruchomości.

W dłuższej perspektywie Spółka nadal będzie realizowała strategię zakładającą inwestowanie w Europie Środkowo-Wschodniej, spodziewając się wyższej stopy wzrostu niż w bardziej rozwiniętych krajach Europy Zachodniej. W latach poprzednich rozwój rynków w regionie Europy Środkowo-Wschodniej przyniósł Spółce korzyści. Obecnie sytuacja na tych rynkach uległa odwróceniu, jednak ze względu na fakt, że Spółka działa w branży charakteryzującej się cyklicznością, przy zarządzaniu portfelem Rada Dyrektorów kieruje się bardziej długoterminową oceną strategiczną.

ATLAS ESTATES LIMITED

Dzięki temu Spółka odniesie korzyści spodziewane w wyniku poprawy cyklu koniunkturalnego w gospodarce i sektorze nieruchomości.

Czynniki ryzyka i niepewności

Rada Dyrektorów oraz Zarządzający Nieruchomościami stale monitorują i dokonują oceny najważniejszych czynników ryzyka dla działalności Spółki. Podstawowe ryzyka i elementy niepewności, które mogą mieć znaczący wpływ na wyniki Grupy zostały przedstawione w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami na str. 14 i 15 poniżej.

Zmiana Wyznaczonego Doradcy, Dyrektora Niewykonawczego oraz Administratora i Sekretarza Spółki

W dniu 17 marca 2009 r. Spółka przekazała informację o powołaniu Fairfax I.S. PLC na swojego Wyznaczonego Doradcę i Maklera. 29 maja 2009 r. Spółka ogłosiła, że Dr Helmut Tomanec złożył rezygnację ze stanowiska członka Rady Dyrektorów. Dr Tomanec był bardzo ceniony jako Dyrektor Niewykonawczy i Rada Dyrektorów pragnie mu podziękować za jego pracę i olbrzymi wkład w rozwój Spółki. 26 listopada 2009 r. Spółka poinformowała o wyznaczeniu Intertrust Fund Services (Guernsey) Limited jako nowego Administratora i Sekretarza Spółki.

Perspektywy

Zgodnie z informacjami przekazywanymi wcześniej, światowy kryzys gospodarczy wywarł ogromny wpływ na gospodarkę i perspektywy krajów z regionu Europy Środkowo-Wschodniej. Wiele z nich doświadcza spadku tempa PKB, co związane jest z ograniczonym dostępem do źródeł finansowania i zawieszaniem realizacji inwestycji.

W ostatnich miesiącach w Warszawie zaobserwowano zwiększenie popytu, co potwierdza opinię, że Polska jest najbardziej odpornym rynkiem w Europie. Prognozy na 2010 r. i kolejne lata przewidują stabilizację i odwrócenie dekonunktury na niektórych rynkach w Europie Środkowo-Wschodniej. Niemniej jednak nie ma pewności co do czasu wystąpienia ani zakresu spodziewanego ożywienia gospodarczego – zależy to ustąpienia kryzysu finansowego na rynkach światowych. W związku z powyższym, członkowie Rady Dyrektorów i kadry zarządzającej spółki Atlas niezmiennie kierują się zasadą ostrożności przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych.

Spółka zanotowała znaczny postęp w realizacji prac nad swoimi projektami deweloperskimi w Warszawie i obecnie realizuje korzyści w postaci wpływu środków pieniężnych ze sprzedaży apartamentów. Środki uzyskane dzięki refinansowaniu kredytów bankowych oraz sprzedaży aktywów zapewnią Grupie płynność finansową umożliwiającą realizację nowych projektów. Gospodarki krajów Europy Środkowo-Wschodniej mają potencjał by szybko powrócić do wzrostu gospodarczego i notować tempo wzrostu przewyższające tempo notowane w większości gospodarek zachodnich.

Quentin Spicer
PRZEWODNICZĄCY RADY DYREKTORÓW
15 marca 2010 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Raport Zarządzającego Nieruchomościami

W niniejszym raporcie przedstawiamy wyniki działalności finansowej i operacyjnej za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2009 r. Funkcję Zarządzającego Nieruchomościami Spółka powierzyła firmie Atlas Management Company Limited („AMC”), której rola polega na nadzorowaniu sposobu funkcjonowania aktywów portfelowych Spółki, zarządzaniu portfelem oraz doradzaniu Spółce w zakresie nowych możliwości inwestycyjnych. Według stanu na 31 grudnia 2009 r. Spółka utrzymywała w portfelu 21 nieruchomości, w tym 10 nieruchomości inwestycyjnych (z czego osiem nieruchomości generuje dochód a dwie nieruchomości utrzymywane są w celu uzyskania wzrostu wartości), dwa hotele i dziewięć nieruchomości deweloperskich.

Jak już wspomniano w Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów na str. 7, Spółka zawarła umowę sprzedaży wszystkich należących do niej udziałów w projektach inwestycyjnych w Słowacji („Portfel Inwestycji Słowackich”), realizowanych w jednej lokalizacji w Bratysławie i dwóch lokalizacjach w Koszycach. Transakcja zakończy dotychczasowe zaangażowanie Spółki w Słowacji i będzie skutkować zmniejszeniem jej portfela inwestycyjnego o trzy nieruchomości. Spółka sprzedała dwie nieruchomości w Koszycach, natomiast nadal czeka na zgodę banku aby zakończyć proces sprzedaży nieruchomości w Bratysławie.

Ogólne informacje finansowe

Wycena portfela i metody wyceny

Co pół roku rzeczoznawcy zewnętrzni przeprowadzają niezależne wyceny całego portfela inwestycyjnego Spółki. Niezależna wycena może być również przeprowadzona po zakupie nowej nieruchomości. Ostatnia wycena została przeprowadzona na 31 grudnia 2009 r. przez King Sturge, niezależną firmę doradczą specjalizującą się w sektorze nieruchomości.

Niezależna wycena nieruchomości w Słowacji została przeprowadzona na 30 czerwca 2009 r. przez Colliers International. Wycenę tę wykorzystano do ustalenia wartości odpisu na stratę ze zbycia nieruchomości oraz aktywa przeznaczanego do sprzedaży. Nie przeprowadzono niezależnej wyceny nieruchomości w Słowacji na 31 grudnia 2009 r. ponieważ cena ich zbycia była już uzgodniona z nabywcą zewnętrznym i to ona została wykorzystana jako podstawa ujęcia aktywa przeznaczonego do sprzedaży i dokonania odpisu jego wartości do poziomu możliwej do uzyskania wartości netto.

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, a także udziały mniejszościowe, wyniosła 473 mln EUR wg stanu na 31 grudnia 2009 r. Dla porównania, wartość wg stanu na 31 grudnia 2008 r. wyniosła 558 mln EUR.

Kredyty

Według stanu na 31 grudnia 2009 r., udział Spółki w kredytach bankowych związanych z portfelem nieruchomości Grupy wynosił 260 mln EUR (na 31 grudnia 2008 r.: 248 mln EUR). Poniższa tabela zawiera zestawienie wartości kredytów oraz wartości nieruchomości dla tych okresów, dla których przeprowadzono wycenę nieruchomości.

ATLAS ESTATES LIMITED

	Wartość kredytów 2009	Wartość nieruchomości 2009	Wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia 2009	Wartość kredytów 2008	Wartość nieruchomości 2008	Wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia 2008
	tys. EUR	tys. EUR		tys. EUR	tys. EUR	
Nieruchomości inwestycyjne	117 234	159 182	73,7%	116 325	196 745	59,1%
Hotele	66 727	104 050	64,1%	67 648	116 580	58,0%
Nieruchomości deweloperskie w trakcie budowy	43 015	118 140	36,4%	30 969	109 614	28,3%
Pozostałe nieruchomości deweloperskie	20 774	38 649	53,7%	32 743	92 390	35,4%
	247 750	420 021	59,0%	247 685	515 329	48,1%
Zobowiązania wykazane jako przeznaczone do sprzedaży	12 240	21 855	56,0%	-	-	-
Ogółem	259 990	441 876	58,8%	247 685	515 329	48,1%

Wyceny podane w powyższej tabeli różnią się od wartości przedstawionych w skonsolidowanym bilansie na 31 grudnia 2009 r. ze względu na klasyfikację (wg MSSF) nieruchomości gruntowych posiadanych w leasingu operacyjnym i nieruchomości deweloperskich.

Według stanu na 31 grudnia 2009 r. kwota kredytów o terminie spłaty krótszym niż rok wyniosła 156,0 mln EUR (z wyłączeniem kredytów związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży) w porównaniu z 95,7 mln EUR na 31 grudnia 2008 r. Ta zmiana wynika ze zmiany struktury wiekowej (dojrzewania) zadłużenia oraz z przeklasyfikowania czterech kredytów, w wypadku których nastąpiło naruszenie warunków kredytowania, na dzień 31 grudnia 2009 r. W wypadku dwóch z tych kredytów, o łącznej wartości (w 2009 r.) 67,1 mln EUR, naruszenie warunków umów kredytowych występowało na 31 grudnia 2008 r. i na ten dzień zostały one sklasyfikowane jako kredyty bankowe oraz kredyty w rachunku bieżącym z terminem spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie. Dwa inne naruszenia występujące na 31 grudnia 2009 r. dotyczą niezapłacenia odsetek od kredytów o łącznej wartości 25,4 mln EUR. Wartość kredytów za 2009 r. płatnych na żądanie (w 2008 r. wymagalnych w okresie do jednego roku) obejmuje również kwotę 9,0 mln EUR (w 2008 r.: 8,4 mln EUR), w odniesieniu do której prowadzone są z bankiem negocjacje w sprawie warunków refinansowania. Banki zostały poinformowane o naruszeniach warunków udzielania kredytów, lecz nie zażądały ich spłaty. Trzy z omawianych kredytów podlegających przeklasyfikowaniu zostały objęte zawartą niedawno umową o zabezpieczeniu krzyżowym (*cross collateralisation*) zawartą z Erste Bank, która została szczegółowo opisana poniżej w części dotyczącej finansowania dłużnego. Zgodnie z postanowieniami tej umowy, kredytodawca odstąpił od dochodzenia swoich praw w związku z wystąpieniem naruszenia warunków kredytowania. Niemniej jednak, ponieważ naruszenia warunków kredytowania występowały na 31 grudnia 2009 r., tj. dzień bilansowy Spółki, w bilansie sporządzonym na 31 grudnia 2009 r. kredyty te zostały zaklasyfikowane jako płatne na żądanie.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wyniosły na 31 grudnia 2009 r. 13,1 mln EUR (na 31 grudnia 2008 r.: 15,3 mln EUR). Dźwignia finansowa wyrażona jako zadłużenie netto do kapitału własnego akcjonariuszy wynosiła 218%, natomiast wyrażona jako zadłużenie netto do kapitału ogółem (zadłużenia netto plus kapitał własny przypadający na akcjonariuszy) wynosiła 69%. Na 31 grudnia 2008 wartości te wynosiły odpowiednio 135% i 57%.

Finansowanie dłużne

W 2009 r. Grupa koncentrowała się głównie na utrzymaniu regularnego dialogu ze swoimi bankami kredytującymi, oceniając wyniki realizowane przez jej poszczególne nieruchomości względem wskaźników wymaganych jako warunki finansowania. Grupa ma swoje główne kredyty w bankach Erste Bank, Investkredit Bank oraz Raiffeisen Bank. Warunki finansowania dotyczące zabezpieczonego finansowania dłużnego Grupy można podzielić na dwie główne kategorie:

ATLAS ESTATES LIMITED

coroczne testy wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV) oraz wskaźniki pokrycia obsługi odsetek (i zadłużenia) (ISCR i DSCR), ustalane dla każdej spółki w oparciu o dane zawarte w zbadanym sprawozdaniu finansowym. Kierownictwo nadal prowadzi szczegółowe rozmowy z podmiotami udzielającymi kredytów uprzywilejowanych.

Kredyty w Erste Bank

Grupa korzysta z czterech kredytów udzielanych przez Erste Bank.

1. Kredyt o wartości 65 mln EUR, którego zabezpieczenie stanowi budynek *Millennium Plaza* w Warszawie, z datą spłaty w 2016 r.;
2. Kredyt o wartości 4 mln EUR, którego zabezpieczenie stanowi obiekt *Ligetvaros Centre* w Budapeszcie na Węgrzech, z datą spłaty w 2021 r.;
3. Kredyt o wartości 12,5 mln EUR, którego zabezpieczenie stanowi nieruchomość gruntowa *Voluntari* w Bukareszcie w Rumunii, z datą spłaty w grudniu 2012 r. (przed zawarciem umowy o zabezpieczeniu krzyżowym (*cross collateralisation*) – w grudniu 2010);
4. Kredyt o wartości 12,9 mln EUR, którego zabezpieczenie stanowi nieruchomość gruntowa *Solaris* w Bukareszcie w Rumunii, z datą spłaty w grudniu 2012 r. (przed zawarciem umowy o zabezpieczeniu krzyżowym (*cross collateralisation*) – w czerwcu 2010).

W wypadku trzech z wyżej wymienionych kredytów (kredyty dotyczące nieruchomości *Millennium*, *Voluntari* i *Solaris*), doszło do naruszenia warunków kredytowania, w związku z czym Grupa nawiązała rozmowy z Erste Bankiem mając na względzie naprawę zaistniałych naruszeń. W lutym 2010 r. zaproponowano i przyjęto rozwiązanie polegające na podpisaniu z Erste Bankiem umowy o zabezpieczeniu krzyżowym (*cross-collateralisation agreement*) obejmującej wszystkie cztery kredyty. W tej umowie, zmieniającej warunki wszystkich czterech kredytów, bank zrzekł się dochodzenia swoich praw w związku z wszystkimi wcześniej zaistniałymi naruszeniami warunków finansowania lub przypadkami naruszenia postanowień umów kredytowych. Uzgodniono nowe zapisy, które między innymi wprowadzają priorytetyzację płatności, obniżają wysokość marży na wszystkich kredytach i określają nowe terminy spłaty. Zgodnie z umową zmieniającą, wskaźnik pokrycia obsługi odsetek (ISCR) ma być mierzony dla wszystkich czterech aktywów łącznie. Nowe zasady dotyczące wymaganej wartości kredytu do wartości zabezpieczenia wchodzi w życie od 1 stycznia 2013 r. Podpisanie umowy zmieniającej stanowi dla Grupy duży krok naprzód, ponieważ rozwiązuje ona problem naruszenia warunków kredytowania oraz przypadków naruszenia postanowień umów, jakie wystąpiły w wypadku trzech nieruchomości/kredytów.

Kredyty w Investkredit Bank

W 2009 r. Grupa korzystała z pięciu kredytów udzielanych przez Investkredit Bank:

1. Kredyt w wysokości 78 mln PLN przeznaczony na sfinansowanie budowy etapu 1 i etapu 2 inwestycji *Capital Art Apartments* w Warszawie, z datą spłaty w grudniu 2010 r.;
2. Kredyt w wysokości 65 mln EUR, którego zabezpieczenie stanowi *Hotel Hilton* w Warszawie, z datą spłaty w 2015 r.;
3. Kredyt w wysokości 13 mln PLN, którego zabezpieczenie stanowi nieruchomość gruntowa *Zielono* w Warszawie, z datą spłaty w czerwcu 2010 r.;
4. Kredyt w wysokości 5,9 mln EUR, którego zabezpieczenie stanowi biurowiec *Atlas House* w Sofii (Bulgaria), z datą spłaty w 2017 r.;
5. Kredyt w wysokości 25 mln EUR, którego zabezpieczenie stanowi nieruchomość gruntowa *Vajnory* w Bratysławie (Słowacja), z datą spłaty w marcu 2010 r.

Kredyt budowlany na *Capital Art Apartments* został zwiększony z 45 mln PLN przewidzianych dla etapu 1 inwestycji do 78 mln PLN na etap 2. Termin spłaty kredytu udzielonego na nieruchomość gruntową *Zielono* upłynął w lutym 2009 r., lecz udało się uzyskać przedłużenie umowy kredytowej do grudnia 2009 r., a następnie do czerwca 2010 r. W wypadku kredytu na biurowiec *Atlas House* w Sofii doszło do przekroczenia dopuszczalnego wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczenia, w związku z czym nastąpiła reklasyfikacja tego kredytu do zobowiązań krótkoterminowych. Rozmowy z bankiem trwają, prowadzona jest obsługa zadłużenia i bank nie zażądał spłaty kredytu. Kredyt na nieruchomość gruntową *Vajnory*, którego termin spłaty upłynął w marcu 2009, został przedłużony na kolejne 12 miesięcy do marca 2010 r. Umowa tego kredytu przewiduje konieczność uzyskania zgody banku na ukończenie procesu zbycia udziałów Atlas w Słowacji, o czym jest mowa w liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów. W zakresie kredytu na *Hotel Hilton* nie odnotowano żadnych istotnych zmian.

Kredyty w Raiffeisen Bank

Grupa korzysta z dwóch kredytów udzielanych przez Raiffeisen Bank:

ATLAS ESTATES LIMITED

1. Kredyt w wysokości 174 mln PLN na budowę *Platinum Towers*, bliźniaczych wież mieszkalnych w Warszawie, z datą spłaty w czerwcu 2010 r.;
2. Kredyt w wysokości 35 mln PLN, którego zabezpieczenie stanowi nieruchomość gruntowa *Kokoszki* w Gdańsku. Termin spłaty kredytu upłynął we wrześniu 2009 r. Warunki formalnego przedłużenia tego kredytu nadal czekają na podpisanie przez Spółkę i bank.

Kredyt budowlany miał krytyczne znaczenie dla udanego zakończenia robót budowlanych przy wieżach mieszkalnych, galerii handlowej i piazza w inwestycji *Platinum Towers*. W odniesieniu do kredytu na nieruchomość gruntową *Kokoszki*, prowadzone są rozmowy mające na celu uzyskanie jego przedłużenia. Warunki tego przedłużenia zostały zasadniczo ustalone – Spółka czeka na ich ostateczne podpisanie.

Poza kredytami opisanymi powyżej, Spółka korzysta z sześciu innych, zabezpieczonych na sześciu różnych nieruchomościach. Z każdym z banków, które udzieliły tych kredytów, prowadzone są rozmowy mające na celu uzyskanie przedłużenia umów kredytowych i uzgodnienie nowych warunków kredytowania. Poniżej omówiono najważniejsze zmiany w warunkach tych kredytów.

W styczniu 2010 r. Spółka przekazała informację o uzyskaniu nowego, ośmioletniego kredytu w wysokości 3,1 mln EUR w FHB Bank na Węgrzech, przeznaczonego na finansowanie budynku *Metropol Building* w Budapeszcie. O uzyskaniu tego kredytu, który jest znaczącym nowym instrumentem finansowania działalności Spółki, wspomina list Przewodniczącego Rady Dyrektorów.

W odniesieniu do kredytu w wysokości 14,9 mln EUR udzielonego przez MKB Bank na finansowanie obiektu *Ikarus Industrial Park* w Budapeszcie na Węgrzech, w lutym 2010 r. uzgodniono odroczenie terminu spłaty kwoty głównej o dwa lata (z zastrzeżeniem ostatecznego zatwierdzenia) ze względu na trudne warunki prowadzenia działalności, z jakimi zmaga się ten obiekt.

Jeżeli chodzi o kredyt w wysokości 3,6 mln EUR, którego zabezpieczenie stanowi Hotel *Golden Tulip* w Bukareszcie (Rumunia), w 2010 r. uzgodniono z Alpha Bankiem moratorium na spłatę rat kapitałowych tego kredytu (z zastrzeżeniem ostatecznego zatwierdzenia) ze względu na trudne warunki prowadzenia działalności przez hotel.

Trwają rozmowy mające na celu przedłużenie kredytu w Volksbank o wartości 6 mln EUR, którego zabezpieczenie stanowi nieruchomość gruntowa *Volan* w Budapeszcie (Węgry). Termin spłaty tego kredytu upłynął w lutym 2010 r. Nowa umowa, przewidująca przedłużenie kredytu na nowych warunkach, jest spodziewana w najbliższych miesiącach.

Kredyt w wysokości 14 mln PLN, którego zabezpieczenie stanowi nieruchomość gruntowa *Cybernetyki* w Warszawie, został w styczniu 2009 r. przedłużony o 12 miesięcy na nowych warunkach. W styczniu 2010 r. uzyskano przedłużenie tego kredytu o kolejne 5 miesięcy – do czerwca 2010 r.

W wypadku kredytu na nieruchomość *Sadowa* nie odnotowano żadnych istotnych zmian.

Wartość aktywów netto

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

- Aktywa generujące dochód – 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 dochód – zmiany wyceny ujmowane są bezpośrednio w kapitale rezerwowym po odliczeniu odroczonego 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.

ATLAS ESTATES LIMITED

	Wartość aktywów netto 2009 mln EUR	Wartość aktywów netto na akcję 2009 EUR	Wartość aktywów netto 2008 mln EUR	Wartość aktywów netto na akcję 2008 EUR
Podstawowa wartość aktywów netto	113,2	2,42	172,6	3,68
Wzrost wartości gruntów pod zabudowę	31,1	-	42,4	-
Podatek odroczony	(5,9)	-	(8,0)	-
Skorygowana wartość aktywów netto	138,4	2,95	207,0	4,42

Uwagi:

Według stanu na 31 grudnia 2009 r. i 31 grudnia 2008 r., liczba wyemitowanych akcji wynosiła 46 852 014.

W rachunku zysków i strat ujęto stratę z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych Grupy w wysokości 35,6 mln EUR (w 2008 r.: 4,5 mln EUR). Cała wartość kapitału rezerwowego z aktualizacji wyceny w wysokości 6,9 mln EUR (w 2008 r.: 15,6 mln EUR) stanowi aktualizację wyceny Hotelu Hilton i Hotelu Golden Tulip.

Wysokość wynagrodzenia podstawowego oraz wynagrodzenia za wyniki dla Zarządzającego Nieruchomościami ustalana jest na podstawie skorygowanej wartości aktywów netto. Łączne wynagrodzenie płatne na rzecz AMC za okres dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2009 r. wyniosło 4,1 mln EUR (za analogiczny okres zakończony 31 grudnia 2008 r.: 5,7 mln EUR).

Bieżąca działalność

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

Zarządzanie finansowe i operacyjne oraz istotne czynniki ryzyka

Zespół kierowniczy stale monitoruje obszary, na których Spółka prowadzi inwestycje, analizując dane dotyczące gospodarki regionu oraz kluczowe wskaźniki sektorów, w których prowadzi działalność, mając na względzie zapewnienie zgodności z założoną strategią oraz zapobieżenie ewentualnej nadmiernej ekspozycji na określony obszar lub uzależnieniu od takiego obszaru. Jednocześnie dokonuje oceny ryzyka i korzyści związanych z danym krajem lub sektorem w celu maksymalizacji zwrotu z inwestycji, a przez to zysku jaki jest w stanie wypracować dla akcjonariuszy.

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. Inne cele strategiczne nadal realizowane przez Spółkę to refinansowanie portfela, zabezpieczenie finansowania prac budowlanych oraz ocena różnorodnych możliwości pozyskiwania kapitału.

Spółka od czterech lat posiada status spółki publicznej, której akcje notowane są równolegle na giełdzie w Warszawie i Londynie. Wywiązując się ze swoich zobowiązań wobec akcjonariuszy oraz wobec rynków oraz pozostając wierna polityce maksymalnej jawności i terminowości raportowania, Spółka jednocześnie prowadzi stałe działania mające na celu optymalizację i rozwój jej systemu zarządzania finansowego i operacyjnego. W każdym kraju, w którym Spółka prowadzi szerzej zakrojoną działalność, działają zespoły ds. finansów, którym wsparcia udziela doświadczony zespół specjalistów w zakresie finansów działający na poziomie Grupy. W każdym kraju, gdzie Spółka jest silniej obecna, funkcjonują doświadczone zespoły operacyjne; w pozostałym zakresie projekty inwestycyjne oraz inne istotne sprawy związane z działalnością operacyjną są monitorowane i kontrolowane przez centralny zespół operacyjny i komitet inwestycyjny. Kierownictwo stale weryfikuje struktury operacyjne Spółki mając na względzie optymalizację ich skuteczności i efektywności, co jest szczególnie istotne w obecnych warunkach.

Atlas 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. Grupa posiada system sprawozdawczości finansowej, który określa niezbędne zasady raportowania, oraz umożliwia zarządzanie finansowe i kontrolę wewnętrzną.

ATLAS ESTATES LIMITED

Globalna sytuacja gospodarcza

Rada Dyrektorów i AMC uważnie monitorują wpływ obecnej globalnej sytuacji gospodarczej na działalność Grupy. Podobnie jak w przeszłości, tak i w przyszłości będą podejmować kroki w celu maksymalnego ograniczenia negatywnego wpływu tej sytuacji na działalność Spółki. Główne czynniki ryzyka finansowego, które dotknęły Spółkę w 2009 r. wynikały z wpływu globalnego kryzysu płynności na zdolność Spółki do pozyskiwania kapitału i realizacji wartości poprzez sprzedaż nieruchomości w związku z osłabieniem gospodarek krajów regionu Europy Środkowo-Wschodniej.

Jednym z przejawów niepewnej sytuacji gospodarczej były wahania kursów walut krajów regionu. Kolejnym - spadek popytu na nowe mieszkania w Polsce i na Węgrzech, na których to rynkach Grupa aktualnie realizuje swoje przedsięwzięcia. Ponadto wydłużeniu uległ proces finalizacji transakcji. Rada Dyrektorów regularnie otrzymuje informacje od AMC dotyczące wyników finansowych i wpływu czynników zewnętrznych na działalność.

Finansowanie i płynność

Kierownictwo zaobserwowało zmianę w podejściu kredytodawców do finansowania w krajach regionu Europy Środkowo-Wschodniej. Zmiana ta uwidacznia się w ostrzejszych wymogach dotyczących zobowiązań umownych (na przykład obniżenie wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczenia), dążeniu do uzyskania wyższych marż bankowych, czy zwiększeniu poziomu wymaganej przedsprzedaży w projektach deweloperskich. Negocjacje i zawieranie umów finansowania trwa obecnie dłużej niż miało to miejsce w przeszłości. W ostatnim czasie sporo było doniesień na temat niechęci banków do finansowania projektów w Europie Środkowo-Wschodniej. Jednak mimo tak niesprzyjających warunków AMC udało się pozyskać finansowanie w regionie dzięki dobremu zarządzaniu relacjami i odpowiednim kontaktom. Niemniej kierownictwo Spółki uważa, że problem pozyskiwania finansowania stanowi potencjalny czynnik ryzyka 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 starała się pozyskiwać w odpowiednim czasie i wówczas gdy będą takie możliwości, w zależności od charakteru aktywów – generujących dochód lub deweloperskich.

Według stanu na 31 grudnia 2009 r., udział Spółki w kredytach bankowych związanych z portfelem nieruchomości wynosił 260 mln EUR, natomiast wartość środków pieniężnych w kasie i na rachunkach bankowych – 13,1 mln EUR. Dźwignia finansowa wyrażona jako zadłużenie netto do kapitału własnego akcjonariuszy wynosiła 218%, natomiast wyrażona jako zadłużenie netto do kapitału ogółem (zadłużenia netto plus kapitał własny przypadający na akcjonariuszy) wynosiła 69%. Na 31 grudnia 2008 r. wartości te wynosiły odpowiednio 135% i 57%. Jeżeli jest taka możliwość, Spółka dokonuje refinansowania 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.

ATLAS ESTATES LIMITED

Wnioski

Kluczowym strategicznym celem inwestycyjnym, który AMC stara się nieustannie realizować, jest maksymalizacja wartości Spółki dla akcjonariuszy. Zespoły specjalistów pracujących w AMC mają duże doświadczenie w aktywnym zarządzaniu nieruchomościami inwestycyjnymi i deweloperskimi i są dla Spółki źródłem ogromnej i cennej wiedzy oraz znajomości rynków lokalnych. Odnotowano spore postępy w realizacji dwóch kluczowych dla Grupy projektów, czyli *Platinum Towers* i *Capital Art Apartments* w Warszawie. Wyniki w zakresie sprzedaży i zamkniętych transakcji sprzedaży były bardzo dobre, co potwierdza nasze nadzieje na poprawę warunków rynkowych w perspektywie średnio- i długoterminowej.

W obecnej sytuacji ekonomicznej Spółka stawia sobie za cel minimalizację ryzyka finansowego, optymalizację utrzymywania odpowiedniego poziomu środków pieniężnych i efektywności operacyjnej, a także poprawę płynności Grupy w celu dalszej realizacji inwestycji i projektów. 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
15 marca 2010 r.

Michael Williamson
Dyrektor Finansowy
Atlas Management Company Limited

ATLAS ESTATES LIMITED

Opis Portfela Nieruchomości

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
Polska		
Hotel Hilton	Pierwszy w Polsce hotel sieci Hilton – 314 luksusowych pokoi, obszerna infrastruktura konferencyjna. Klub fitness i spa Holmes Place, kasyno oraz sklepy zajmują powierzchnię 4 500 m ² . Obiekt położony w biznesowym centrum dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
Platinum Towers	396 apartamentów w zespole dwóch wież mieszkalnych. Ta inwestycja mieszkaniowa została ukończona w III kwartale 2009 r. Obejmuje dwie wieże mieszkalne oraz plac i galerię handlową na poziomie parteru i pierwszego piętra. Lokalizacja: w pobliżu biznesowego centrum dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
Platinum Towers - biura	Nieruchomość gruntowa, której warunki zabudowy zezwalają na powstanie obiektu biurowego klasy A o 40 kondygnacjach.	100%
Capital Art Apartments	739 apartamentów, realizowane w trzech etapach. Etap 1 inwestycji ukończono w IV kwartale 2008 r. Spośród ogólnej liczby 219 apartamentów, 218 znalazło nabywców w przedsprzedaży. Etap 2 inwestycji, obejmujący budowę 300 apartamentów, zakończono w 2009 r. Etap 3 będzie realizowany. Lokalizacja: w pobliżu biznesowego centrum dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
Zielono	Nieruchomość gruntowa, w odniesieniu do której uzyskano decyzję o warunkach zabudowy oraz pozwolenie na budowę 265 mieszkań. Prace budowlane rozpoczną się z chwilą uzyskania odpowiedniego finansowania. Lokalizacja: dzielnica mieszkalna Warszawy.	76%
Millennium Tower	Nowoczesny obiekt o powierzchni 32 700 m ² w biznesowym centrum Warszawy (6 100 m ² powierzchni handlowej i 26 600 m ² powierzchni biurowej).	100%
Projekt Cybernetyki	Działka o powierzchni 3 100 m ² , w odniesieniu do której uzyskano decyzję o warunkach zabudowy oraz pozwolenie na budowę nieruchomości mieszkaniowych o powierzchni 11 000 m ² . Prace budowlane rozpoczną się z chwilą uzyskania odpowiedniego finansowania. Lokalizacja w dzielnicy Mokotów, w bliskim sąsiedztwie biznesowego centrum Warszawy.	50%
Projekt Sadowa	Budynek biurowy o powierzchni 6 550 m ² , położony w niedalekiej odległości od centrum Gdańska.	100%
Projekt Kokoszki, Gdańsk	Działka o powierzchni 430 000 m ² zlokalizowana na obrzeżach Gdańska, posiadająca decyzję o warunkach zabudowy zezwalającą na budowę obiektów wielofunkcyjnych o powierzchni 130 000 m ² .	100%
Węgry		
Ikarus Business Park	Działka o powierzchni 283 000 m ² , z wybudowanymi obiektami przeznaczonymi do celów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej o powierzchni 110 000 m ² . 70 000 m ² powierzchni jest aktualnie dostępne pod wynajem. Nieruchomość zlokalizowana w podmiejskiej dzielnicy XVI Budapesztu.	100%
Metropol Office Centre	Budynek biurowy o powierzchni 7 600 m ² , położony w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu (dzielnica XIII).	100%
Atrium Homes	Inwestycja w ramach której powstanie 456 apartamentów o powierzchni 22 000 m ² . Będzie realizowana w dwóch etapach. Uzyskano pozwolenie na budowę w odniesieniu do pierwszego etapu, który przewiduje powstanie 235 apartamentów. Inwestycja zlokalizowana w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu (dzielnica XIII).	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

Ligetvaros Centre	6 300 m2 powierzchni biurowo-handlowej. Uzyskano pozwolenie na budowę dodatkowych 6 400 m2 powierzchni. Obiekt zlokalizowany w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu (dzielnica VII).	100%
Varosliget Centre	Działka o powierzchni 12 000 m2, zlokalizowana w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu (dzielnica VII). Uzyskano decyzję o warunkach zabudowy, zezwalającą na budowę obiektu wielofunkcyjnego o powierzchni brutto 31 000 m2.	100%
Moszkva Square	1 000 m2 powierzchni biurowej i handlowej w dzielnicy Buda w Budapeszcie.	100%
Volan Project	Działka o powierzchni 20 640 m2, dla której uzyskano decyzję o warunkach zabudowy zezwalającą na budowę obiektów wielofunkcyjnych o powierzchni 89 000 m2. Nieruchomość położona w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu.	50%

Rumunia

Voluntari	Nieruchomość gruntowa o powierzchni 99 116 m2 obejmująca trzy przylegające do siebie działki. Warunki zabudowy nie zostały jeszcze określone. Lokalizacja: północno-wschodnie obrzeże miasta, znane jako Pipera.	100%
Projekt Solaris	Działka o powierzchni 32 000 m2, przekształcana w teren przeznaczony pod zabudowę wielofunkcyjną. Lokalizacja: jedna z centralnych dzielnic Bukaresztu.	100%
Hotel Golden Tulip	Hotel z 83 pokojami, zlokalizowany w centrum Bukaresztu	100%

Bułgaria

The Atlas House	Budynek biurowy, zlokalizowany w centrum Sofii. 3 472 m2 powierzchni pod wynajem, rozłożone na ośmiu kondygnacjach.	100%
-----------------	---	------

ATLAS ESTATES LIMITED

Członkowie Rady Dyrektorów - Atlas Estates Limited

Quentin Spicer

Przewodniczący Rady
Dyrektorów
Dyrektor Niewykonawczy

Quentin Spicer jest angielskim prawnikiem i mieszka na wyspie Guernsey. Przed objęciem funkcji *Senior Partner* w siedzibie Spółki na Guernsey w 1996 r., kierował działem nieruchomości w firmie Wedlake Bell w Londynie. Quentin Spicer jest prezesem kilku spółek, w tym IRP Property Investments Limited (poprzednio działającej pod firmą ISIS Property Trust 2 Limited) oraz RAB Special Situations Company Limited. Zajmuje również stanowisko dyrektora niewykonawczego w szeregu funduszy inwestycyjnych lokujących aktywa w nieruchomości oraz jest członkiem *Institute of Directors*.

Mike Stockwell

Dyrektor Niewykonawczy
Przewodniczący Komitetu
Audytu

Mike Stockwell jest konsultantem ds. inwestycji emerytalnych w Kodak Limited i odpowiada za alokację aktywów i mianowanie zarządzających funduszami. W Kodak Limited pełni również funkcję powiernika oraz członka rady inwestycyjnej planu emerytalnego na Wielką Brytanię zarządzającego aktywami o wartości 1,1 mld GBP. Mike Stockwell posiada ponad 30-letnie doświadczenie w branży inwestycji emerytalnych. Składa się na to pełnienie funkcji kierowniczej w jednym ze 100 największych funduszy emerytalnych w Wielkiej Brytanii przez okres piętnastu lat. Wcześniej był dyrektorem ds. inwestycji emerytalnych na Europę w dużej międzynarodowej firmie z siedzibą w Stanach Zjednoczonych posiadającej aktywa o wartości ponad 2,5 mld USD w ok. piętnastu krajach europejskich.

Shelagh Mason

Dyrektor Niewykonawczy

Shelagh Mason jest angielskim prawnikiem specjalizującym się w rynku nieruchomości i posiada ponad 25-letnie doświadczenie w dziedzinie nieruchomości komercyjnych. Obecnie prowadzi praktykę pod firmą Mason & Co w Guernsey, specjalizując się w brytyjskich nieruchomościach komercyjnych. Ostatnim stanowiskiem, jakie zajmowała w Wielkiej Brytanii było stanowisko *Senior Partner* w kancelarii Edge & Ellison (będącej obecnie częścią firmy prawniczej Hammonds). Przez dwa lata (do 2001 r.) zajmowała stanowisko dyrektora generalnego firmy deweloperskiej Long Port Properties Limited prowadzącej działalność w Wielkiej Brytanii i na Wyspach Normandzkich. Shelagh Mason zasiada w zarządzie funduszu nieruchomości Standard Life Investment Property Income Trust, notowanego zarówno na giełdzie londyńskiej, jak i na giełdzie na Wyspach Normandzkich, oraz zajmuje stanowisko dyrektora niewykonawczego w spółkach PFB Data Centre Fund, G.Res 1 Limited – firmie inwestycyjnej zajmującej się nieruchomościami mieszkaniowymi, New River Retails Limited, notowanej na AIM oraz innych spółkach inwestujących w nieruchomości. Jest byłym prezesem oddziału organizacji Institute of Directors w Guernsey oraz członkiem Izby Gospodarczej i stowarzyszenia International Legal Association w Guernsey.

ATLAS ESTATES LIMITED

Członkowie Rady Dyrektorów¹ i Zespół Zarządzający Wyższego Szczebla - Atlas Management Company Limited (Zarządzający Nieruchomościami)

Rafael Berber

Prezes AMC
Członek Komitetu
Inwestycyjnego
Dyrektor Niewykonawczy

Rafael Berber jest jednym z założycieli RP Capital – londyńskiej grupy inwestycyjnej powstałej w lipcu 2004 r. i specjalizującej się w rynkach wschodzących. Przed utworzeniem RP Capital, Rafael Berber pełnił funkcję wiceprezesa działu Global Capital Markets & Financing firmy Merrill Lynch i zajmował stanowiska Global Head of Equity Linked Products i Global Head of Equity Trading and Strategic Risk Group. Ponadto kierował rozwojem działalności Merrill Lynch na europejskich rynkach wschodzących. Rafael Berber uzyskał tytuły MBA w dziedzinie finansów na Uniwersytecie Nowojorskim oraz Bachelor of Arts w dziedzinie ekonomii Uniwersytetu w Tel Avivie.

Ron Izaki

Członek Rady Dyrektorów
Przewodniczący Komitetu
Inwestycyjnego
Dyrektor Niewykonawczy

Ron Izaki jest dyrektorem generalnym i głównym udziałowcem firmy Izaki Group, która powstała w 1948 r. a obecnie jest jedną z największych firm deweloperskich w Izraelu. Pracował przy przedsięwzięciach, w ramach których powstały tysiące mieszkań i miliony metrów kwadratowych powierzchni komercyjnych i handlowych w Stanach Zjednoczonych, Izraelu i Europie Zachodniej. Ron Izaki pełni również funkcję dyrektora Brack RE, międzynarodowej firmy posiadającej liczne nieruchomości i zajmującej się działalnością deweloperską i zarządzaniem obiektami. Ron Izaki jest absolwentem wydziału inżynierii lądowej i wodnej Izraelskiego Instytutu Technologicznego.

Nahman Tsabar

Członek Rady Dyrektorów
Dyrektor Generalny

Zanim rozpoczął pracę w AMC, Nahman Tsabar był od 2007 r. dyrektorem generalnym spółki OCIF Investment and Development Limited. Wcześniej pełnił funkcję prezesa i dyrektora generalnego Tahal Group, będącej częścią Grupy Kapitałowej Kardan, lidera w realizacji projektów wg modelu *Build-Own-Transfer* i *Build-Own-Operate* na wielu rynkach wschodzących, w tym w Rumunii, Serbii, Polsce, Rosji, Turcji, Indiach i Chinach. Wcześniej Nahman Tsabar był Dyrektorem Generalnym spółki Solel Boneh Development and Roads Limited, największej firmy wykonawczej na Bliskim Wschodzie, zatrudniającej 500 osób i prowadzącej działalność na całym świecie. W latach 1998–2000 Nahman Tsabar zajmował stanowisko wiceprezesa międzynarodowej spółki budowlanej Ashtrom International Limited, w której odpowiadał za działalność na Jamajce, w Turcji, krajach Europy Wschodniej i WNP. Wcześniej przez 20 lat pracował w branży budownictwa lotniczego.

Michael Williamson

Dyrektor Finansowy

Michael Williamson jest dyplomowanym księgowym i posiada tytuł *Bachelor of Sciences (Econ)* w dziedzinie nauk ekonomicznych uzyskany na University of Wales. Pracował jako dyrektor finansowy w oddziałach i spółkach farmaceutycznych GlaxoSmithKline i Sanofi-Aventis. Pełnił funkcję dyrektora finansowego w grupie MFI Plc, której akcje wchodziły w skład indeksu giełdowego FTSE. Zajmował również stanowisko głównego dyrektora finansowego w innych spółkach notowanych na giełdzie.

Steven Senter

Dyrektor Operacyjny

Steven Senter jest dyplomowanym księgowym (*Certified Public Accountant*) i posiada wieloletnie doświadczenie w zarządzaniu międzynarodowymi systemami finansowania, które zdobył pracując dla czołowych międzynarodowych firm, takich jak międzynarodowa korporacja infrastrukturalna Tahal Group, będąca częścią Grupy Kardan (pan Steven Senter pracował tam na stanowisku dyrektora finansowego oraz okresowo – dyrektora operacyjnego). Wcześniej, Steven Senter był związany z czołową spółką telekomunikacyjną Leadcom Cala należącą do Grupy Elgadcom, gdzie pełnił rolę dyrektora finansowego we wszystkich spółkach zależnych w Ameryce Łacińskiej (Meksyku, Gwatemali, Kostaryce, Kolumbii, Ekwadorze, Brazylii, Peru, Argentynie, Chile, Urugwaju i Boliwii). Ponadto uczestniczył w rozwijaniu działalności dwóch nowo założonych spółek JVP Holdings. Jeszcze wcześniej pracował jako menedżer finansowy dla Ashtrom International, spółki deweloperskiej prowadzącej działalność w Europie Środkowo-Wschodniej, Ameryce Środkowej, na Cyprze, w Turcji i na Jamajce. Steven Senter posiada stopień licencjata (BA) w zakresie księgowości przyznany przez Uniwersytet Hebrajski w Jeruzalem oraz stopień licencjata (BA) w zakresie ekonomii i zarządzania w biznesie uzyskany na Uniwersytecie Ben-Gurion.

¹ W dniu 17 listopada 2009 r., D. Saradhi Rajan złożył rezygnację ze stanowiska Członka Rady Dyrektorów AMC.

ATLAS ESTATES LIMITED

Siedziba Spółki

Atlas Estates Box 119
Martello Court
Admiral Park
St Peter Port
Guernsey GY1 3HB

Doradcy

Administrator, Powiernik, Sekretarz Spółki

Intertrust Fund Services (Guernsey) Limited
Martello Court
Admiral Park
St Peter Port
Guernsey GY1 3HB

Zarządzający Nieruchomościami

Atlas Management Company Limited
Martello Court
Admiral Park
St Peter Port
Guernsey GY1 3HB

Wyznaczony Doradca i Makler

Fairfax I.S. PLC
46 Berkeley Square
London
W1J 5AT

Doradca Finansowy w Polsce

UniCredit CA IB Polska Sp. z o.o.
Emilii Plater 53
Warszawa
Polska

Biegły rewident

BDO LLP
55 Baker Street
London
W1U 7EU

Doradcy prawni Spółki w zakresie prawa Guernsey

Ozannes
PO Box 186,
1 Le Marchant Street
St Peter Port
Guernsey GY1 4HP

Doradcy prawni Spółki w zakresie prawa angielskiego

Nabarro LLP
Lacon House
Theobald's Road
London
WC1X 8RW

Podmiot Prowadzący Rejestr

Computershare Investor Services (Channel Islands)
Limited
Ordnance House
31 Pier Road
St. Helier
Jersey JE4 8PW

Doradcy prawni Spółki w zakresie prawa polskiego

Weil, Gotshal & Manges - Paweł Rymarz Sp. k.
Ul. Emilii Plater 53
00-113 Warszawa
Polska

Rzecznik nieruchomości

Colliers International (Sk), s.r.o
Štúrova 4
Bratislava
Słowacja
811 02

Rzecznik nieruchomości

King Sturge
Deloitte House
Al. Jana Pawła II 19
00-854 Warszawa
Polska

Public Relations w Polsce

NBS Public Relations Sp. z o.o.
Ul. Kopernika 17
00-359 Warszawa
Polska

ATLAS ESTATES LIMITED

Sprawozdanie Rady Dyrektorów Spółki

Rada Dyrektorów Spółki przekazuje swoje sprawozdanie oraz zbadane sprawozdanie finansowe za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2009 r.

Wyniki finansowe i dywidenda

Sprawozdanie z całkowitych dochodów przedstawione na stronie 38 zawiera wyniki finansowe Spółki za 2009 r. i wykazuje stratę po opodatkowaniu przypadającą na akcjonariuszy w wysokości 64,0 mln EUR (w 2008 r. Spółka odnotowała zysk po opodatkowaniu w wysokości 7,9 mln EUR).

Spółka nie ogłosiła wypłaty dywidendy za 2009 r. (podobnie jak w 2008 r.).

Opis działalności

Po dopuszczeniu akcji Spółki do obrotu na rynku AIM Giełdy Papierów Wartościowych w Londynie 1 marca 2006 r., firma rozpoczęła działalność handlową. W lutym 2008 r. Spółka została dopuszczona do obrotu na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych. Spółka zarejestrowana jest w Guernsey jako spółka inwestycyjna zamknięta (*closed-ended investment company*) działająca zgodnie z prawem Guernsey.

Przedmiotem podstawowej działalności Spółki jest działalność inwestycyjna i deweloperska na terenie Europy Środkowo-Wschodniej oraz zarządzanie posiadanymi nieruchomościami. Opis rozwoju dalszej działalności Spółki oraz jej perspektyw (w tym istotnych czynników ryzyka i zagrożeń dla działalności Spółki, wraz z informacją o stopniu, w jakim jest ona narażona na wystąpienie takich czynników ryzyka i zagrożeń) przedstawiony jest w Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów na stronach 5–9 oraz w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami na stronach 10–16.

Wykaz operacyjnych spółek zależnych Spółki, które podlegają konsolidacji, przedstawiono w Nocie 19 do sprawozdania finansowego zawartego w niniejszym raporcie, na stronach 59–60.

Polityka inwestycyjna

Spółka aktywnie lokuje aktywa w portfel nieruchomości o zróżnicowanym profilu w regionie Europy Środkowo-Wschodniej.

Głównym obszarem zainteresowania Spółki są kraje z Europy Środkowo-Wschodniej, które charakteryzują się atrakcyjnymi wskaźnikami fundamentalnymi, istotnymi z punktu widzenia działalności inwestycyjnej, w tym stabilnością polityczno-gospodarczą, wysokim PKB i niską inflacją. Spółka przewiduje również możliwość inwestowania w krajach należących do UE lub aspirujących do uzyskania członkostwa w UE, w których coraz częściej lokowane są bezpośrednie inwestycje zagraniczne. Spółka nie jest zainteresowana realizacją projektów inwestycyjnych w krajach byłego ZSRR.

Inwestycje Spółki prowadzone są samodzielnie lub, w uzasadnionych okolicznościach, we współpracy z innymi podmiotami (jako *joint ventures*), a ich przedmiotem są nieruchomości mieszkaniowe, przemysłowe, handlowe, biurowe i wypoczynkowe. Działalność ta ma na celu stworzenie zrównoważonego portfela projektów deweloperskich i aktywów generujących dochód. Spółka działa w regionie określonym w strategii inwestycyjnej, jednak nie jest związana ograniczeniami co do sektora rynku czy zasięgu geograficznego inwestycji.

Spółka może korzystać z finansowania dłużnego w celu zwiększenia rentowności kapitału własnego, przy czym udział długu ustalany jest indywidualnie dla każdej inwestycji. Członkowie Rady Dyrektorów poszukują źródeł finansowania bez prawa regresu, dla każdego składnika aktywów z osobna. Spółka nie ma ograniczeń co do wskaźnika zadłużenia, jednak zgodnie z przewidywaniami będzie stosować dźwignię finansową na poziomie do 75% łącznej wartości udziału aktywów generujących dochód w portfelu nieruchomości.

Z myślą o akcjonariuszach, Spółka dąży do wygenerowania atrakcyjnego zwrotu z zainwestowanego kapitału, w postaci przychodu i zwiększenia wartości aktywów Spółki w dłuższej perspektywie.

Rada Dyrektorów jest w pełni świadoma faktu, że obecna sytuacja na rynkach kredytowych i ogólna dekonunktura w regionie, w którym Spółka realizuje inwestycje, ma wysoce niekorzystny wpływ na wartość portfela Grupy, co z kolei przekłada się na obniżenie wartości aktywów netto na akcję. Realizując założenia długoterminowej polityki inwestycyjnej, w swojej strategii na lata 2009 i 2010 Rada Dyrektorów położyła szczególny nacisk na stan środków pieniężnych: realizacja niektórych nowych projektów dotyczących aktywów z portfela została odroczone, przy czym inwestycje w trakcie budowy, na które jest popyt, są prowadzone z zachowaniem ustalonych harmonogramów i budżetów i finalizowane w celu osiągnięcia planowanego zwrotu z inwestycji. W najbliższym czasie nie przewidujemy wypłaty dywidendy.

ATLAS ESTATES LIMITED

Dywersyfikacja

W celu zabezpieczenia się przed ryzykiem, Spółka zamierza utrzymać zdywersyfikowany portfel inwestycji w nieruchomości. Dywersyfikacja będzie kontynuowana w trzech obszarach: po pierwsze, Spółka zamierza zdywersyfikować zasięg geograficzny poprzez inwestowanie w różnych krajach Europy Środkowo-Wschodniej; po drugie, Spółka zamierza zdywersyfikować typ inwestycji (m.in. w nieruchomości mieszkaniowe, biurowe, handlowe); po trzecie, w celu zapewnienia stabilności dochodów, Spółka zamierza zróżnicować w czasie realizację poszczególnych etapów projektów deweloperskich (np. zakupu gruntów, przygotowywania projektu, prac budowlanych, kampanii marketingowej oraz sprzedaży).

Według stanu na 31 grudnia 2009 r. Spółka posiadała aktywa inwestycyjne w Polsce, Rumunii, Słowacji, Bułgarii oraz na Węgrzech i zamierza wykorzystać posiadane doświadczenie, aby wejść na inne dynamicznie rozwijające się rynki. Strategia Spółki pozwoli na dalszą dywersyfikację zasięgu geograficznego oraz osiągnięcie odpowiedniej skali działalności. Spółka zamierza również kontynuować wdrażanie strategii, w ramach której będzie realizować inwestycje w miastach niebędących stolicami państw, w których jest obecna.

Podstawowe wskaźniki efektywności

Podstawowe wskaźniki efektywności przyjmują różne wartości dla różnych obszarów działalności Spółki.

Miarą sukcesu przedsięwzięcia obejmującego budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych jest cena uzyskana za każde wybudowane mieszkanie, marża zysku stanowiąca różnicę pomiędzy uzyskaną ceną a poniesionymi kosztami budowy oraz marża zysku liczona jako odsetek przychodów, a także ogólny poziom rentowności przedsięwzięcia deweloperskiego.

W wypadku aktywów generujących dochód kluczowe znaczenie ma stosunek rentowności danego składnika aktywów do nakładów poniesionych na niego przez Grupę. Ogólna wycena portfela będzie również miała wpływ na wartość Spółki, a co za tym idzie także na wysokość kursu jej akcji. Szczegółowe dane dotyczące zakładanego poziomu rentowności całkowitej oraz wzrostu wartości aktywów netto na akcję przedstawiono w Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów oraz w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami.

Główne zasady zarządzania ryzykiem finansowym przedstawiono w częściach finansowych niniejszego raportu na stronach 49-51.

Zasada kontynuacji działalności

Kontynuacja działalności Spółki zależy od kontynuacji działalności jej jednostek zależnych. Jak wspomniano w Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów oraz w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami, ogólna sytuacja gospodarcza była trudna. W tych niekorzystnych warunkach zarówno Spółka, jak i Grupa wykazały stratę na działalności operacyjnej za rok zakończony 31 grudnia 2009 r. oraz znaczny spadek wartości aktywów netto na 31 grudnia 2009 r. Zdaniem Rady Dyrektorów perspektywy dalszej działalności Grupy stawiają przed nią nadal wyzwania związane z rynkami, na których działa, wpływem wahań kursów wymiany walut funkcjonalnych Grupy oraz dostępnością finansowania bankowego.

Na 31 grudnia 2009 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 442 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 260 mln EUR. Biorąc pod uwagę opóźnienie, z jakim następuje realizacja wartości tych aktywów w celu ich wymiany na gotówkę, taka wysokość 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, które wraz ze związanym z nimi zadłużeniem stanowią oddzielne aktywa i zobowiązania utrzymywane za pośrednictwem specjalnie powołanych do tego celu spółek, w wypadku ich przejęcia przez bank w wyniku naruszenia warunków umowy kredytowej pozwolą na uregulowanie istniejącego zadłużenia i nie będą powodowały powstania dodatkowych zobowiązań finansowych obciążających Spółkę lub Grupę. Istnieją także aktywa wolne od obciążeń, które mogą ewentualnie posłużyć do pozyskania dodatkowego finansowania.

Grupa po raz pierwszy zawarła umowę o zabezpieczeniu krzyżowym (*cross collateralisation*) w odniesieniu do czterech spośród kredytów zaciągniętych przez jej jednostki w jednym banku. Było to konieczne ze względu na wystąpienie formalnego naruszenia warunków umownych. W związku z zawarciem umowy zmieniającej bank odstąpił od dochodzenia swoich praw w odniesieniu do wszystkich zaistniałych przypadków naruszenia warunków kredytowania i zaoferował Grupie lepsze warunki.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2009 r. cztery kredyty, na łączną kwotę 92,4 mln EUR, zostały przeniesione z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych, jako kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym przypadające do spłaty w terminie do jednego roku lub płatne na żądanie.

ATLAS ESTATES LIMITED

Przeniesienie wynikało z faktu naruszenia zobowiązań umownych lub niezapłacenia kwot należnych z tytułu tych kredytów. Banki są świadome faktu formalnego naruszenia warunków udzielenia kredytu i braku płatności należnych kwot, lecz nie zażądały spłaty kredytów. W wypadku dwóch z tych kredytów, na łączną kwotę (w 2009 r.) 67,1 mln EUR, naruszenie warunków występowało na dzień 31 grudnia 2008 r. i na dzień 31 grudnia 2008 r. były one zaklasyfikowane jako kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym przypadające do spłaty w terminie do jednego roku lub płatne na żądanie. Brak płatności w wypadku dwóch pozostałych kredytów dotyczy należnych odsetek. Ponadto, istnieje jeden kredyt płatny na żądanie w kwocie 9,0 mln EUR (2008 r.: 8,4 mln EUR płatne w okresie do jednego roku), w odniesieniu do którego prowadzone są z bankiem negocjacje w sprawie warunków refinansowania. Według stanu na 31 grudnia 2009 r. łączna wartość kredytów z terminem spłaty do jednego roku wynosiła 156,0 mln EUR (z wyłączeniem kredytów związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży), podczas gdy na 31 grudnia 2008 r. była to kwota 95,7 mln EUR, co oznacza wzrost o 60,3 mln EUR. Wzrost na kwotę 25,4 mln EUR dotyczy dwóch wspomnianych powyżej kredytów, w wypadku których wystąpił brak zapłaty należnych kwot. Pozostała kwota 34,9 mln EUR wynika z naturalnych zmian struktury wiekowej zadłużenia zaciągniętego przez Grupę. Obecnie prowadzone są rozmowy z bankami dotyczące spłaty niektórych z tych kredytów.

Przy ocenie zasady kontynuacji działalności przyjętej podczas sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2009 r. członkowie Rady Dyrektorów uwzględnili stan prowadzonych obecnie negocjacji dotyczących umów kredytowych. Więcej informacji na ten temat przedstawia Nota 24, zawierająca omówienie kredytów bankowych. Spółka nadal dostarczała środki na spłatę odsetek i kwot głównych z tytułu tych kredytów w imieniu jednostek zależnych.

Członkowie Rady Dyrektorów wzięli także pod uwagę zbycie udziałów Grupy w przedsięwzięciach w Słowacji, realizowanych w ramach spółki *joint venture*, które zostało ogłoszone 3 listopada 2009 r. Więcej informacji na ten temat znajduje się w Notach 20 i 31, które dotyczą aktywów przeznaczonych do sprzedaży oraz transakcji zbycia. Zaprzestanie konsolidacji udziału Grupy w zadłużeniu spółki *joint venture* oraz otrzymanie płatności gotówkowej po finalizacji transakcji zbycia obniży w sumie ogólne zadłużenie Spółki o kwotę ok. 20,5 mln EUR do czasu ponownego zainwestowania otrzymanych środków pieniężnych.

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. Wskazują 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 sądzić, że Spółka i Grupa posiadają odpowiednie zasoby do kontynuowania działalności operacyjnej w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym Spółka i Grupa nadal stosują zasadę kontynuacji działalności przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2009 r.

Sprawozdanie finansowe nie uwzględnia korekt, które należałoby wprowadzić, gdyby przyjęte założenie kontynuowania działalności przestało mieć zastosowanie.

Znaczące pakiety akcji

Zgodnie z wiedzą Rady Dyrektorów, na dzień 12 marca 2010 r., następujące podmioty posiadały, bezpośrednio lub pośrednio, 3% lub więcej akcji zwykłych w kapitale zakładowym Spółki (nie uwzględniając akcji własnych posiadanych przez Spółkę). Wszystkie akcje dają takie same prawa głosu.

ATLAS ESTATES LIMITED

Tabela 1 – Znaczne pakiety akcji	Liczba posiadanych akcji	Udział procentowy w wyemitowanym kapitale
Livermore Investments Limited	10 170 367	21,71
Lockerfield Limited	6 730 623	14,37
Forest Nominees Limited (1)	6 536 925	13,95
Capital Venture Worldwide Group Limited	6 385 000	13,63
RP Capital Group	5 560 572	11,87
Finiman Limited	4 097 509	8,75
APG Investments	1 600 000	3,42
OGÓŁEM		87,70

(1) Pan Ron Izaki jest właścicielem (ang. *Ultimate beneficial owner*) 6 461 425 z 6 536 925 akcji, stanowiących 13,79% wyemitowanego kapitału zakładowego Spółki.

Wykup akcji własnych

Na mocy uchwały przyjętej 24 czerwca 2009 r. akcjonariusze upoważnili Radę Dyrektorów do wykupu do 14,99% akcji własnych Spółki. Wykup może się odbywać po cenie mieszczącej się w przedziale od 0,01 EUR za akcję do 5% powyżej średniej ceny rynkowej akcji według *Daily Official List* z pięciu dni roboczych poprzedzających dzień zawarcia transakcji wykupu. W 2009 roku Rada Dyrektorów nie skorzystała z udzielonych jej uprawnień.

Rada Dyrektorów i akcje w posiadaniu Rady Dyrektorów

Skład osobowy Rady Dyrektorów (członkowie niewykonawczy) przedstawia Tabela 2 poniżej. W latach 2008–2009 żaden z członków Rady Dyrektorów nie posiadał bezpośredniego udziału w kapitale zakładowym Spółki ani żadnej z jej jednostek zależnych. W 2007 r. członek Rady Dyrektorów (Quentin Spicer) nabył prawo (ang. *beneficial interest*) do pakietu 14,785 akcji Spółki.

Tabela 2 – Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów

Quentin Spicer	powołany 9 lutego 2006 r.
Michael John Stockwell	powołany 3 lutego 2006 r.
Shelagh Mason	powołany 3 lutego 2006 r.
Helmut Tomanec	powołany 3 lutego 2006 r.
	zrezygnował z funkcji 28 maja 2009 r.

Życiorysy członków Rady Dyrektorów przedstawiono na stronie 19.

Członkowie Rady Dyrektorów odchodzą ze stanowisk rotacyjnie. Pani Shelagh Mason zaproponowała swoją kandydaturę do reelekcji, zgodnie z przysługującym jej uprawnieniem.

Rada Dyrektorów jest zdania, że ze względu na sposób zarządzania Spółką powoływanie członków niewykonawczych na czas określony nie byłoby właściwe. Statut Spółki przewiduje jednak odwołanie, na zasadzie rotacyjnej, jednej trzeciej składu Rady Dyrektorów każdego roku.

W Raporcie w Sprawie Wynagrodzeń na stronach 32-34 przedstawiono szczegółowe informacje na temat wynagrodzeń i trybu powoływania członków Rady Dyrektorów i Zarządzającego Nieruchomościami. Poza wymienioną osobą żaden z członków Rady Dyrektorów nie miał w ciągu roku obrotowego ani w okresie zakończonym 15 marca 2010 r. istotnych udziałów (ang. *beneficial interest*) w żadnym ze znaczących kontraktów dotyczących działalności Grupy.

Zakres obowiązków Rady Dyrektorów

Prawo spółek wyspy Guernsey nakłada na Radę Dyrektorów obowiązek sporządzania sprawozdań finansowych za każdy okres obrotowy. Sprawozdanie musi przedstawiać prawidłowy i rzetelny obraz sytuacji Spółki na dzień zakończenia okresu obrotowego oraz jej wyników za dany okres obrotowy. Przy sporządzaniu sprawozdań finansowych Rada Dyrektorów ma obowiązek:

- doboru odpowiednich zasad rachunkowości i stosowania ich w sposób ciągły,

ATLAS ESTATES LIMITED

- formułowania ocen i szacunków w sposób zasadny i ostrożny,
- zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe było sporządzone zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską; oraz
- sporządzania sprawozdań finansowych przy założeniu kontynuacji działalności, chyba że założenie takie byłoby niewłaściwe.

Rada Dyrektorów jest odpowiedzialna za zapewnienie, aby księgi rachunkowe były prowadzone w sposób pozwalający przedstawić sytuację finansową Grupy z odpowiednią dokładnością oraz aby sprawozdania finansowe były sporządzane zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi na wyspie Guernsey. Rada Dyrektorów odpowiada również za system kontroli wewnętrznej i ochronę aktywów Grupy i, co za tym idzie, również za podejmowanie odpowiednich działań w celu wykrywania i zapobiegania oszustwom i innym nieprawidłowościom.

Strona internetowa Spółki

Zgodnie z wymogami AIM i GPW, w celu zapewnienia portalu informacyjnego dla inwestorów, Spółka prowadzi stronę internetową pod adresem www.atlasestates.com.

Za prowadzenie strony i rzetelność zawartych na niej danych odpowiada Rada Dyrektorów. Występuje jednak pewien stopień niepewności co do wymogów prawnych dotyczących tej strony, ponieważ opublikowane na niej informacje są dostępne w wielu krajach, gdzie obowiązują różne wymogi prawne dotyczące sporządzania i publikowania sprawozdań finansowych. Prace przeprowadzone przez biegłego rewidenta nie uwzględniają analizy tych kwestii, a zatem biegli rewidenci nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w związku ze zmianami, jakie mogły nastąpić w sprawozdaniu finansowym od momentu jego zamieszczenia na stronie internetowej.

Biegły rewident

Rada Dyrektorów potwierdza, że na dzień 15 marca 2010 r.:

- zgodnie z posiadanymi przez Radę informacjami, nie istnieją żadne istotne informacje (tj. informacje potrzebne biegłemu rewidentowi Spółki w związku ze sporządzeniem raportu z badania), które nie byłyby znane biegłemu rewidentowi Spółki;
- Rada Dyrektorów podjęła wszelkie działania, które powinna podjąć w celu uzyskania informacji istotnych z punktu widzenia badania oraz w celu ustalenia, czy informacje takie są znane biegłemu rewidentowi Spółki; oraz
- Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, który przeprowadził badanie rocznego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i zarówno podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, jak i prowadzący badanie biegli rewidenci spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o zbadanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2009 zostało zbadane przez BDO LLP na podstawie umowy zawartej 9 grudnia 2009 r. Sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2008 zostało zbadane przez BDO LLP na podstawie umowy zawartej 5 grudnia 2008 r.

Łączne wynagrodzenie należne lub zapłacone z tytułu umów z biegłym rewidentem w sprawie badania i przeglądu sprawozdań finansowych oraz innych usług przedstawiono w tabeli poniżej:

Tabela 3 – Wynagrodzenie biegłego rewidenta

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR
Badanie jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	315	328
Przegląd śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	95	101
Usługi podatkowe	11	90
Ogółem	421	519

Uchwała w sprawie ponownego wyboru firmy BDO LLP na biegłego rewidenta Spółki oraz jej wynagrodzenia zostanie przedstawiona Zwykłemu Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

ATLAS ESTATES LIMITED

Zwykłe Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

Zwykłe Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy odbędzie się 16 czerwca 2010 r.

Informacja o postępowaniach sądowych

Na 12 marca 2010 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.

Znaczące umowy

Poza Umową o Zarządzanie Nieruchomościami, opisaną w Raporcie w Sprawie Wynagrodzeń, Grupa jest stroną następujących znaczących umów:

Umowa z 23 czerwca 2008 r. pomiędzy Capital Art Apartments a Eiffage Budownictwo MITEX S.A., z późniejszymi zmianami.

Na mocy umowy spółka Eiffage Budownictwo MITEX S.A. zobowiązała się do wykonania – jako generalny wykonawca – robót budowlanych wchodzących w skład drugiego etapu inwestycji *Capital Art Apartments*. Wartość umowy określono jako zryczałtowaną kwotę w wysokości 40 680 931 PLN + podatek VAT (9,9 mln EUR + VAT) w odniesieniu do części robót, powiększoną o wyliczoną zgodnie z wzorem sumę kosztów i wynagrodzenia (wg stawki 8%) w odniesieniu do pozostałych robót wchodzących w zakres generalnego wykonawstwa. Strony ustaliły maksymalną wartość umowy na 78 000 000 PLN plus podatek VAT (19,0 mln + VAT). Prace w ramach projektu zakończono w grudniu 2009 r.

Umowa z 4 września 2007 r. pomiędzy Platinum Towers a HOCHTIEF Polska Sp. z o.o.

Na mocy umowy spółka HOCHTIEF Polska Sp. z o.o. zobowiązała się do wykonania robót budowlanych w ramach inwestycji *Platinum Towers*. Wartość umowy wynosi 179 655 000 PLN. Prace w ramach projektu zakończono we wrześniu 2009 r.

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi omówiono w Nocie 15 do sprawozdania finansowego, na str. 58.

Kredyty i pożyczki, gwarancje i poręczenia

Finansowanie dla Metropol

W dniu 25 stycznia 2010 r. Spółka poinformowała, że węgierska spółka zależna Cap East Kft, właściciel biurowca Metropol w Budapeszcie, zawarła umowę kredytową z FHB Kereskedelmi Bank Zrt na kwotę 3,1 mln EUR. Środki pozyskane w ramach kredytu zostaną przeznaczone na finansowanie działalności operacyjnej oraz realizację projektów budowlanych na nieruchomościach znajdujących się w portfelu spółki.

Umowa o zabezpieczeniu krzyżowym z Erste Bank

W dniu 24 lutego 2010 r. cztery spółki Grupy Atlas, tj. Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o., Ligetvaros Kft, Atlas Solaris SRL i World Real Estate SRL, zawarły umowę zmieniającą z Erste Bank, na mocy której kredyty udzielone przez Erste Bank objęte zostały zabezpieczeniem krzyżowym (*cross-collateralisation*) ustanowionym na aktywach czterech wymienionych wyżej podmiotów. W związku z wprowadzeniem zabezpieczenia krzyżowego, bank odstąpił od dochodzenia swoich praw w odniesieniu do zaistniałych przypadków naruszenia warunków kredytowania. Ponadto umowa zawiera nowe zapisy mające na celu zapewnienie pokrycia obsługi odsetek, które wprowadzają priorytetyzację płatności, obniżają wysokość marży na wszystkich kredytach i wydłużają termin spłaty dwóch kredytów udzielonych na zakup nieruchomości gruntowych w Rumunii do 31 grudnia 2012 r.

Atlas Investments B.V.

Atlas Investments B.V. udzieliła zapewnienia (*ang. Letter of undertaking*) Investkredit Bank AG, że zainwestowane środki nie zostaną wycofane bez wcześniejszej zgody Investkredit Bank AG oraz na pokrycie wszelkich kosztów nie pokrytych z dotychczasowych wpływów ze sprzedaży lub z kredytu udzielonego spółce Capital Art Apartments Sp. z o.o.

ATLAS ESTATES LIMITED

Ład korporacyjny

Grupa stawia sobie za cel stosowanie najbardziej wymagających standardów ładu korporacyjnego we wszystkich obszarach prowadzonej działalności. Rada Dyrektorów oraz – w zakresie przydzielonych obowiązków – Zarządzający Nieruchomościami stosują kompleksowy system narzędzi nadzoru i kontroli oraz wymogów dotyczących sprawozdawczości, które zdaniem Rady Dyrektorów umożliwią przestrzeganie wspomnianych standardów. Systemy są projektowane tak, aby spełniały wymogi wynikające z charakteru Spółki i jej działalności, a także umożliwiały ocenę ewentualnych możliwości i czynników ryzyka oraz zarządzanie nimi. Rada Dyrektorów przywiązuje wagę do konieczności przestrzegania wytycznych Kodeksu nadzoru korporacyjnego *Combined Code*, jednak stosowane przez Spółkę systemy będą dostosowane do jej wielkości, z uwzględnieniem niewielkiej liczby członków Rady Dyrektorów i faktu, że funkcja zarządzania zewnętrznego pełniona jest przez Zarządzającego Nieruchomościami. Zgodnie z Regulaminem GPW, w styczniu 2008 r. Rada Dyrektorów podjęła decyzję o przestrzeganiu – w najszerszym możliwym zakresie – również większości zasad ładu korporacyjnego zawartych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”. Jednak przestrzeganie niektórych spośród tych zasad będzie ograniczone z powodu różnic pomiędzy systemami prawa, obowiązującymi procedurami i praktykami przyjętymi w Polsce i na Guernsey.

Struktura i członkowie Rady Dyrektorów Spółki

W skład Rady Dyrektorów wchodzi Przewodniczący niewykonawczy oraz dwóch Dyrektorów niewykonawczych. W maju 2009 r. Helmut Tomanec złożył rezygnację z funkcji Dyrektora niewykonawczego. Funkcje pełnione przez Przewodniczącego oraz Zarządzającego Nieruchomościami są wyraźnie rozdzielone i określone w Umowie z Zarządzającym Nieruchomościami z 24 lutego 2006 r. Rada Dyrektorów nie uznaje za konieczne powołania Niezależnego Członka Rady Dyrektorów wyższego szczebla. Rada Dyrektorów określa niezależność niewykonawczych członków Rady Dyrektorów na podstawie stopnia ich powiązań z założycielami przed utworzeniem Grupy oraz ich zaangażowania w bieżące zarządzanie Grupą. Sprawują oni kierownictwo strategiczne oraz pełnią funkcję Komitetu ds. Inwestycji podejmującego ostateczne decyzje we wszystkich sprawach dotyczących dokonywania i zbywania inwestycji. Kierownictwo wykonawcze oraz zarządzanie bieżące należy do Zarządzającego Nieruchomościami, którego rola i obowiązki są wyraźnie określone w Umowie o Zarządzanie Nieruchomościami.

Oficjalnie Rada Dyrektorów spotyka się cztery razy do roku, a w międzyczasie mają miejsce regularne kontakty Rady Dyrektorów z Zarządzającym Nieruchomościami. Członkowie Rady Dyrektorów obradują niekiedy bez udziału Zarządzającego Nieruchomościami i czasami również bez udziału Przewodniczącego.

Oficjalny zakres spraw przeznaczonych wyłącznie do rozpatrzenia przez Radę Dyrektorów jest zatwierdzany oraz na bieżąco weryfikowany przez Radę. Kwestie te obejmują m.in.:

- opracowywanie strategii Grupy oraz monitorowanie postępu w realizacji celów wyznaczonych kierownictwu;
- przegląd struktury kapitałów i działalności Spółki oraz zarządzania Spółką;
- ustalenie mechanizmów kontroli wewnętrznej i finansowej oraz stosowanych zasad rachunkowości;
- informowanie akcjonariuszy o celach i zamierzeniach Spółki; oraz
- zapewnienie stałego funkcjonowania w Grupie skutecznych procedur zarządzania ryzykiem.

Oficjalny zakres kwestii przeznaczonych do rozpatrzenia wyłącznie przez Radę Dyrektorów Zarządzającego Nieruchomościami jest również zatwierdzany oraz na bieżąco weryfikowany przez Radę Dyrektorów.

Wszyscy członkowie Rady Dyrektorów mogą korzystać z doradztwa i usług Administratora Spółki oraz z pełnego i bieżącego dostępu do wszystkich istotnych informacji, których forma i jakość umożliwia im pełnienie obowiązków. Członkom Rady Dyrektorów oferuje się pomoc w korzystaniu, w razie konieczności, z niezależnego i profesjonalnego doradztwa. Ponadto Spółka wykupiła polisę ubezpieczenia od odpowiedzialności dla dyrektorów oraz członków kierownictwa Spółki.

Członkowie Rady Dyrektorów powoływani są w ramach oficjalnej procedury wyboru obejmującej całą Radę Dyrektorów. Członkowie Rady Dyrektorów powoływani są na czas nieokreślony. Co roku odwoływana jest jedna trzecia składu Rady Dyrektorów. Zgodnie z zasadami powoływania członków Rady Dyrektorów, powołanie do rady Dyrektorów kandydatów z zewnątrz podlega wcześniejszemu zatwierdzeniu przez Radę Dyrektorów. W przypadku wniosku o zatwierdzenie, członek Rady Dyrektorów zobowiązany jest potwierdzić i wykazać, że będzie w stanie poświęcić wystarczająco dużo czasu na pełnienie obowiązków.

Komitety Rady Dyrektorów

W skład Komitetu Audytu wchodzi wszyscy Członkowie Rady Dyrektorów, a jego przewodniczącym jest Michael John Stockwell. Komitet zbiera się co najmniej trzy razy w roku, aby dokonać przeglądu śródrocznych oraz rocznych sprawozdań finansowych przed przedstawieniem ich Radzie Dyrektorów oraz aby dokonać analizy powołania

ATLAS ESTATES LIMITED

niezależnych biegłych rewidentów, zakresu świadczonego przez nich usług, ich wykonania oraz otrzymanego wynagrodzenia. Komitet stosuje odpowiednie procedury zatwierdzania usług innych niż badanie sprawozdań finansowych świadczonych przez biegłych rewidentów Spółki. Biegłym rewidentom nie będą zlecane prace niezwiązane z zakresem ich podstawowych obowiązków, chyba że Spółka uzyska zapewnienie, że realizacja takich prac nie będzie odbywać się z uszczerbkiem dla niezależności i obiektywności biegłego rewidenta.

Wszyscy członkowie Rady Dyrektorów wchodzi również w skład Komitetu ds. Inwestycji, do którego zadań należy ocenianie i zatwierdzenie bądź odrzucanie propozycji inwestycyjnych zgłoszonych przez Zarządzającego Nieruchomościami. Komitet Inwestycyjny obraduje stosownie do potrzeb.

Spółka nie utworzyła oddzielnego Komitetu ds. Wynagrodzeń i Komitetu ds. Mianowań, gdyż wynagrodzenie Zarządzającego Nieruchomościami jest określone w Umowie o Zarządzanie Nieruchomościami, natomiast kwestie mianowań należą do kompetencji Rady Dyrektorów jako całości.

Tabela 4 – Uczestnictwo w obradach

	Rada Dyrektorów	Komitety Komitet Audytu
Liczba posiedzeń w ciągu roku	16	5
Quentin Spicer	14	3
Michael John Stockwell	13	5
Shelagh Mason	13	3
Helmut Tomanec	7	2

W 2009 r. nie odbyło się żadne posiedzenie Komitetu Inwestycyjnego, ponieważ wszystkie dyskusje i decyzje dotyczące wniosków inwestycyjnych podejmowane były na posiedzeniach Rady Dyrektorów.

Zarządzający Nieruchomościami

Zarządzający Nieruchomościami również zobowiązał się do zachowywania najwyższych standardów ładu korporacyjnego, zgodnie z kierunkiem wytyczonym przez Radę Dyrektorów. W zakresie przydzielonych mu obowiązków Zarządzający Nieruchomościami konsekwentnie wdraża kompleksowy system narzędzi nadzoru i kontroli oraz wymogów dotyczących sprawozdawczości, które jego zdaniem gwarantują możliwość zachowania tych standardów.

Zarządzający Nieruchomościami posiada radę dyrektorów („Rada Dyrektorów Zarządzającego Nieruchomościami”), w której zasiada Przewodniczący niewykonawczy i jeden z Dyrektorów niewykonawczych. Formalne posiedzenia Rady Dyrektorów Zarządzającego Nieruchomościami odbywają się cztery razy w roku lub częściej, jeżeli okaże się to konieczne w celu dokonania przeglądu zobowiązań Zarządzającego Nieruchomościami wynikających z Umowy o Zarządzanie Nieruchomościami. Formalny wykaz spraw zastrzeżonych do decyzji Rady Dyrektorów Zarządzającego Nieruchomościami w związku z powierzoną mu funkcją i obowiązkami określonymi w Umowie został zatwierdzony i podlega bieżącej weryfikacji.

Zarządzający Nieruchomościami powołał Komitet ds. Inwestycji składający się z dwóch dyrektorów niewykonawczych Zarządzającego Nieruchomościami, który ocenia i zatwierdza możliwości udziału w inwestycjach lub ich zbycia. Możliwości takie są przedstawiane Spółce do zatwierdzenia i ewentualnej realizacji. Rada Dyrektorów Zarządzającego Nieruchomościami kolektywnie zatwierdza nominacje na stanowiska członków kierownictwa wyższego szczebla Zarządzającego Nieruchomościami, po czym szczegółowo informuje Spółkę o dokonanym wyborze.

System kontroli wewnętrznej

Całościową odpowiedzialność za wdrożony w Grupie system kontroli wewnętrznej, którego celem jest zabezpieczenie inwestycji akcjonariuszy i wartości aktywów Grupy, oraz za ocenę jego efektywności ponoszą członkowie Rady Dyrektorów. Funkcjonowanie systemu, który został opracowany w zgodzie z zaleceniami w zakresie kontroli wewnętrznej zawartymi w Kodeksie nadzoru korporacyjnego *Combined Code*, podlega regularnej ocenie Rady Dyrektorów. Mechanizmy kontroli mają na celu zidentyfikowanie czynników ryzyka zagrażającego Grupie i zarządzanie nimi, a nie całościowe wyeliminowanie ryzyka, które mogłoby uniemożliwić Grupie osiągnięcie jej celów biznesowych. Mechanizmy kontroli wewnętrznej zostały zaprojektowane w taki sposób, aby zagwarantować Grupie wystarczającą - choć nie absolutną - pewność uniknięcia istotnego błędu oraz straty. Wdrożenie tych mechanizmów i zarządzanie nimi zostało powierzone Zarządzającemu Nieruchomościami, a wszyscy pracownicy są na bieżąco informowani o przebiegu procesów kontroli ryzyka, wraz ze wskazaniem obszarów odpowiedzialności poszczególnych pracowników. Integralnymi elementami systemów kontroli ryzyka są: planowanie strategiczne, wyznaczanie do pełnienia określonych funkcji pracowników o odpowiednich kwalifikacjach, bieżąca sprawozdawczość, oraz monitorowanie wyników i skutecznej kontroli nakładów kapitałowych i inwestycji.

ATLAS ESTATES LIMITED

Działanie kluczowych mechanizmów wewnętrznej kontroli ryzyka stosowanych przez Grupę opiera się na kompleksowej sprawozdawczości, obejmującej wszystkie obszary działalności gospodarczej Grupy. Zarządzający Nieruchomościami odbywa comiesięczne spotkania, na których dokonuje przeglądu systemów kontroli, a także ocenia wyniki i pozycję Grupy. Oddzielnie prowadzony jest proces zarządzania ryzykiem, w którym uczestniczą członkowie Rady Dyrektorów i kierownictwo wyższego szczebla Spółki i Zarządzającego Nieruchomościami. Jego celem jest zidentyfikowanie obszarów ryzyka zagrażającego Grupie i ocena wpływu, jaki mogą one potencjalnie wywrzeć na działalność operacyjną Grupy. Informacja na temat istotnych czynników ryzyka, które uda się zidentyfikować dzięki procesowi zarządzania ryzykiem, jest przekazywana Radzie Dyrektorów, wraz z zaleceniami odnośnie działań zaradczych. Grupa korzysta z usług niezależnych podmiotów, które – stosownie do potrzeb – opracowują specjalistyczne analizy, prowadzą badania lub podejmują inne czynności. Co najmniej raz w roku Rada Dyrektorów informuje akcjonariuszy o przeprowadzeniu przeglądu systemów kontroli wewnętrznej.

Podstawą funkcjonowania wewnętrznych mechanizmów kontroli finansowej jest zbiór jasno zdefiniowanych procedur kontrolnych oraz kompleksowa struktura sprawozdawcza oparta na sprawozdaniach miesięcznych i kwartalnych. Dla poszczególnych aktywów sporządzane są szczegółowe prognozy dotyczące poziomu przychodów, przepływów pieniężnych i kapitału, które są następnie na bieżąco aktualizowane w ciągu całego roku i weryfikowane przez Zarządzającego Nieruchomościami i Radę Dyrektorów. Umowa z Zarządzającym Nieruchomościami zawiera wyraźne wytyczne regulujące sposób przeprowadzania wszystkich transakcji dotyczących aktywów. Stawiają one wymóg zatwierdzenia transakcji przez Komitet ds. Inwestycji Zarządzającego Nieruchomościami, a następnie przez Radę Dyrektorów, w ramach określonych poziomów kompetencji i z zachowaniem pewnych minimalnych progów.

Zarządzający Nieruchomościami przyjmuje odpowiedzialność za zarządzanie portfelem nieruchomości Grupy, powierzając to zadanie – w razie konieczności – odpowiednio wykwalifikowanym niezależnym podmiotom. Warunki umów, na mocy których Zarządzający Nieruchomościami zleca wykonywanie swoich obowiązków innym podmiotom przewidują obowiązek sporządzania okresowych sprawozdań w uzgodnionej formie.

Zadaniem Komitetu Audytu jest ocena efektywności systemu wewnętrznej kontroli finansowej. Procesy te podlegają ocenie w regularnych odstępach czasu, a istotne problemy stwierdzone w trakcie oceny są przekazywane do rozpatrzenia Radzie Dyrektorów.

Zgodnie z procedurami opisanymi w niniejszym dokumencie, Rada Dyrektorów przeprowadziła ocenę efektywności systemu kontroli wewnętrznej w roku zakończonym 31 grudnia 2009 r. W ocenie wzięto pod uwagę istotne wydarzenia, które miały miejsce w okresie od końca roku i rozważono zasadność utworzenia funkcji audytu wewnętrznego. Rada Dyrektorów postanowiła – biorąc pod uwagę wielkość Spółki – że istnienie funkcji audytu wewnętrznego nie jest zasadne, chociaż kwestia ta będzie co roku na nowo poddawana ocenie.

Relacje z akcjonariuszami

Rada Dyrektorów promuje aktywną komunikację z wszystkimi akcjonariuszami Spółki. Głównymi osobami do kontaktów dla akcjonariuszy są Dyrektor Generalny i Dyrektor Finansowy Zarządzającego Nieruchomościami, którzy starają się zawsze na czas odpowiadać – w formie ustnej bądź pisemnej – na wszystkie zapytania ze strony akcjonariuszy. Strona internetowa Spółki posiada funkcję umożliwiającą kierowanie zapytań do członków Rady Dyrektorów.

Częścią procesu komunikacji są spotkania, odbywające się na przestrzeni całego roku, Zarządzającego Nieruchomościami ze znaczącymi akcjonariuszami. Do uczestnictwa w tych spotkaniach zapraszani są także członkowie Rady Dyrektorów, którzy są dostępni dla akcjonariuszy, zawsze gdy ci zażyczą sobie ich obecności na spotkaniu. Wszyscy akcjonariusze są informowani o zwołaniu Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy co najmniej dwadzieścia dni roboczych przed jego terminem. Podczas Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy przedstawiani są wszyscy członkowie Rady Dyrektorów i przewodniczący komitetów, którym uczestnicy Zgromadzenia mogą zadawać pytania.

W ciągu całego roku odbywają się spotkania z maklerami i innymi doradcami Spółki, podczas których przedstawiają oni uzyskane przez siebie informacje na temat opinii akcjonariuszy. Tematy podniesione podczas innych spotkań są przedstawiane Radzie Dyrektorów i omawiane w trakcie jej kolejnych posiedzeń.

Dyrektorzy niewykonawczy utrzymują bezpośredni kontakt z akcjonariuszami oraz są regularnie informowani o przebiegu ważnych spotkań z akcjonariuszami i konferencji z analitykami i maklerami.

Prawa akcjonariuszy określa Prawo Guernsey i Statut Spółki.

Zasady wprowadzania zmian do Statutu Spółki określa Prawo Guernsey oraz Akt Założycielski i Statut Spółki.

ATLAS ESTATES LIMITED

Ocena wyników

Umowa zawarta z Zarządzającym Nieruchomościami przewiduje formalny proces oceny wyników, który uwzględnia całłościowe wyniki Zarządzającego jako podmiotu, a nie wyniki poszczególnych osób. Kryteria oceny wyników opierają się na wskaźnikach finansowych osiągniętych w trakcie obowiązywania Umowy o Zarządzanie Nieruchomościami. Ponadto wdrożono procedury umożliwiające ocenę sposobu wykonywania usług przez Zarządzającego Nieruchomościami, wykorzystywanych przez niego zasobów oraz wyników osiągniętych przez Zarządzającego w ciągu roku.

Ponadto wdrożono procedury, które umożliwiają Radzie Dyrektorów ocenę wyników i poziomu wynagrodzeń pobieranych przez Administratora oraz profesjonalnych doradców Spółki.

Informacje o członkach Rady Dyrektorów, którzy będą ubiegać się o ponowny wybór na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki, znajdują się na str. 25.

Quentin Spicer
Przewodniczący Rady Dyrektorów
15 marca 2010 r.

Shelagh Mason
Członek Rady Dyrektorów

ATLAS ESTATES LIMITED

Raport w Sprawie Wynagrodzeń

Członkowie Rady Dyrektorów składają raport w sprawie pobieranych przez nich wynagrodzeń oraz wynagrodzenia Zarządzającego Nieruchomościami („Raport”), sporządzony zgodnie z powszechnie przyjętą praktyką.

Raport podlega zatwierdzeniu przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, na którym zatwierdzane jest sprawozdanie finansowe Spółki. Uchwała o stosownej treści zostanie przedstawiona na Walnym Zgromadzeniu.

Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów

Warunki powołania wszystkich niewykonawczych członków Rady Dyrektorów przewidują członkostwo w Komitecie Audytu oraz wynagrodzenie za sprawowaną funkcję. Wysokość wynagrodzenia określa Rada Dyrektorów zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki. Wysokość wynagrodzenia podlega corocznej weryfikacji i jest uzależniona od wyników pracy poszczególnych członków Rady Dyrektorów oraz wysokości wynagrodzeń wypłacanych dyrektorom niewykonawczym podobnych spółek.

Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów nie są objęci Programem Emisji Warrantów.

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat warunków sprawowania funkcji przez niewykonawczych członków Rady Dyrektorów w ciągu roku:

Tabela 5 – Umowy o sprawowanie funkcji niewykonawczych członków Rady Dyrektorów			
	Data zawarcia umowy	Okres obowiązywania	Okres wypowiedzenia
Quentin Spicer	9 lutego 2006 r.	Nieokreślony	90 dni
Michael John Stockwell	3 lutego 2006 r.	Nieokreślony	90 dni
Shelagh Mason	3 lutego 2006 r.	Nieokreślony	90 dni
Helmut Tomanec	3 lutego 2006 r.	Rezygnacja 28 maja 2009 r.	n.d.

Zarządzający Nieruchomościami

Podpisując Umowę o Zarządzanie Nieruchomościami, Spółka starała się opracować taki pakiet wynagrodzeń, który łączyłby element wynagrodzenia podstawowego z wynagrodzeniem za wyniki. Takie rozwiązanie jest motywujące dla Zarządzającego Nieruchomościami i zapewnia zbieżność jego interesów z wynikami i rozwojem Spółki, a w perspektywie długoterminowej wzrost wartości dla akcjonariuszy.

Wynagrodzenie podstawowe

W zamian za świadczone usługi, firma AMC otrzymywać będzie roczną opłatę za zarządzanie w wysokości 2% skorygowanej wartości aktywów netto na koniec poprzedniego roku (pomniejszoną o niezainwestowane wpływy netto z pierwszej oferty publicznej lub późniejszych podwyższeń kapitału akcyjnego).

Ponadto firmie AMC przysługuje zwrot wszystkich kosztów i wydatków poniesionych w związku z realizacją obowiązków wynikających z Umowy z Zarządzającym Nieruchomościami (z wyłączeniem jej własnych kosztów operacyjnych).

Wynagrodzenie za wyniki

Ponadto AMC będzie otrzymywać wynagrodzenie za wyniki, płatne pod warunkiem, że Całkowity Zwrot dla Akcjonariuszy w dowolnym roku przekroczy 12% (po korekcie rekompensującej którekolwiek z lat poprzednich, w których Całkowity Zwrot dla Akcjonariuszy był ujemny – Progowa Stopa Zwrotu (*Hurdle Rate*)). Po przekroczeniu takiego progu AMC ma prawo otrzymać wynagrodzenie w wysokości 25% kwoty, o jaką Całkowity Zwrot dla Akcjonariuszy za dany okres obrotowy przekroczy Progową Stopę Zwrotu za dany okres, pomnożonej przez skorygowaną wartość aktywów netto na koniec roku obrotowego, po odjęciu dywidendy ogłoszonej lub mającej być ogłoszonej, lecz jeszcze niewypłaconej za dany okres.

W zależności od uznania Spółki, jedna trzecia kwoty wynagrodzenia za wyniki należnego AMC na mocy Umowy może być wypłacona w formie nowych Akcji Zwykłych wyemitowanych na rzecz AMC po cenie równej średniej cenie zamknięcia akcji Spółki w okresie 45 dni poprzedzających datę emisji takich akcji. Wpłata wynagrodzenia w formie Akcji Zwykłych nie jest możliwa, jeśli powodowałaby powstanie po stronie Spółki obowiązku złożenia oferty w rozumieniu brytyjskiego kodeksu połączeń i przejęć (*City Code on Takeovers and Mergers*).

Wpłata wynagrodzenia za wyniki dla AMC

Zgodnie z decyzją Rady Dyrektorów, Spółka nie wypłaciła wynagrodzenia za wyniki na rzecz AMC za lata obrotowe zakończone 31 grudnia 2009 r. i 31 grudnia 2008 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Okres obowiązywania i wypowiedzenie Umowy

Umowa z Zarządzającym Nieruchomościami będzie początkowo obowiązywać przez okres siedmiu lat licząc od 24 lutego 2006 r., po upływie którego może zostać wypowiedziana przez którąkolwiek ze stron z zachowaniem 12-miesięcznego terminu wypowiedzenia. Umowę można rozwiązać w dowolnym terminie z powodu istotnego naruszenia jej warunków przez którąkolwiek ze stron, jeżeli takie naruszenie nie zostanie naprawione w ciągu 90 dni (21 dni, jeśli naruszenie dotyczy braku płatności kwot należnych Zarządzającemu Nieruchomościami) lub w wypadku niewypłacalności którejkolwiek ze stron. Spółka może również rozwiązać Umowę, jeżeli którykolwiek z Akcjonariuszy AMC sprzeda ponad 49 procent swojego udziału w AMC wg stanu na datę Dopuszczenia do Obrotu (chyba że sprzedaż nastąpi na rzecz pewnych kategorii dozwolonych podmiotów wewnątrz Grupy) lub w wypadku gdy Akcjonariusze AMC (lub dozwolone podmioty wewnątrz Grupy) przestaną łącznie posiadać co najmniej 75% wyemitowanego kapitału akcyjnego AMC. Spółka ma również prawo wypowiedzieć umowę, jeśli z dowolnego powodu stanie się rezydentem podatkowym Wielkiej Brytanii. W razie wypowiedzenia Umowy, Zarządzający będzie uprawniony do otrzymania wszelkich należnych (lecz niewypłaconych) wynagrodzeń lub innych należności, jak również wynagrodzenia za wyniki.

Program przydziału akcji

W dniu 23 lutego 2006 r. Spółka zatwierdziła do realizacji Program Emisji Warrantów przewidujący emisję warrantów na 5 114 153 akcje zwykłe. Po wykonaniu opcji dodatkowego przydziału akcji 15 marca 2006 r., zatwierdzono do realizacji dodatkowy Program Emisji Warrantów na 373 965 akcji zwykłych. Warranty mogą być realizowane w okresie od 1 marca 2007 r. do wcześniejszej z następujących dat: (i) 28 lutego 2013 r. lub (ii) moment uzyskania przez oferującego prawa do nabycia całości wyemitowanego kapitału akcyjnego Spółki.

Cena wykonania Warrantów wynosi 3,41 GBP (na 31 grudnia 2009 r.: 3,85 EUR). Cena wykonania i liczba Akcji Zwykłych objętych tymi Warrantami podlega korekcie w wypadku zaistnienia zdarzeń powodujących rozwodnienie, w tym wypłaty przez Spółkę dywidend gotówkowych lub specjalnych, połączeń, reorganizacji, reklasyfikacji, konsolidacji, połączenia lub sprzedaży wszystkich lub zasadniczo wszystkich aktywów Grupy lub innych zdarzeń powodujących rozwodnienie. Zbywalność Warrantów nie jest ograniczona.

Łączne wynagrodzenie członków Rady Dyrektorów:

Tabela 6 – Wynagrodzenia członków Rady Dyrektorów – tylko pieniężne		2009 r.
		EUR
Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów		
Quentin Spicer		63 866
Michael John Stockwell		47 059
Shelagh Mason		52 661
Helmut Tomanec		23 529
Ogółem		187 115

Tabela 7 – Wyemitowane warranty					
	Przyznane	Przeniesione	31 grudnia 2009 r.	Data przyznania	Data wykonania
Rafael Berber	306 849	-	306 849	24 lutego 2006	1 marca 2007
	306 849	-	306 849	24 lutego 2006	1 marca 2008
	22 438	-	22 438	20 marca 2006	1 marca 2007
	22 438	-	22 438	20 marca 2006	1 marca 2008
Roni Izaki	306 849	-	306 849	24 lutego 2006	1 marca 2007
	306 849	-	306 849	24 lutego 2006	1 marca 2008
	22 438	-	22 438	20 marca 2006	1 marca 2007
	22 438	-	22 438	20 marca 2006	1 marca 2008
Dori Dankner	306 849	-	306 849	24 lutego 2006	1 marca 2007
	306 849	-	306 849	24 lutego 2006	1 marca 2008
	22 438	-	22 438	20 marca 2006	1 marca 2007
	22 438	-	22 438	20 marca 2006	1 marca 2008
Gadi Dankner	306 849	-	306 849	24 lutego 2006	1 marca 2007
	306 849	-	306 849	24 lutego 2006	1 marca 2008
	22 438	-	22 438	20 marca 2006	1 marca 2007
	22 438	-	22 438	20 marca 2006	1 marca 2008

ATLAS ESTATES LIMITED

D Saradhi Rajan	208 063	-	208 063	24 lutego 2006	1 marca 2007
	208 063	-	208 063	24 lutego 2006	1 marca 2008
	22 438	-	22 438	20 marca 2006	1 marca 2007
	22 438	-	22 438	20 marca 2006	1 marca 2008
Lou Silver	98 786	-	98 786	24 lutego 2006	1 marca 2007
	98 786	-	98 786	24 lutego 2006	1 marca 2008
Atlas Management Company Limited	511 416	-	511 416	24 lutego 2006	1 marca 2007
	511 416	-	511 416	24 lutego 2006	1 marca 2008
	511 416	-	511 416	24 lutego 2006	1 marca 2009
	511 415	-	511 415	24 lutego 2006	1 marca 2010
	37 396	-	37 396	20 marca 2006	1 marca 2007
	37 396	-	37 396	20 marca 2006	1 marca 2008
	37 396	-	37 396	20 marca 2006	1 marca 2009
	37 397	-	37 397	20 marca 2006	1 marca 2010

Warranty zostały wyemitowane bez obciążania kosztami adresatów emisji, z ceną wykonania 3,41 GBP za akcję. Warranty mogą być wykonane w dowolnym czasie w okresie rozpoczynającym się z chwilą dopuszczenia akcji do obrotu na rynku AIM (1 marca 2006 r.) i kończącym z dniem siódmej rocznicy tego dopuszczenia. Brak jest warunków wykonania warrantów powiązanych z wynikami – mogą one być wykonane na dzień wykonania wskazany powyżej lub natychmiast po wystąpieniu Zmiany Kontroli nad Spółką. Warunki warrantów nie uległy zmianie w ciągu okresu.

Nie wyemitowano na rzecz członków Rady Dyrektorów warrantów na akcje którejkolwiek innej spółki Grupy.

W roku zakończonym 31 grudnia 2009 r. kurs akcji zwykłych na giełdach AIM i GPW mieścił się w przedziale, odpowiednio, 0,30–0,98 GBP i 1,85–4,76 PLN.

Zatwierdzenie

Rada Dyrektorów zatwierdziła niniejszy raport dotyczący wysokości wynagrodzeń bez poprawek. Raport został zatwierdzony przez Radę Dyrektorów w dniu 15 marca 2010 r. i podpisany w jej imieniu przez:

Quentin Spicer
Członek Rady Dyrektorów
15 marca 2010 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Oświadczenie Rady Dyrektorów

Członkowie Rady Dyrektorów Atlas Estates Limited oświadczają, że zgodnie z ich wiedzą roczne sprawozdanie finansowe i raport oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z zasadami Giełdy Papierów Wartościowych w Londynie dla spółek, których papiery wartościowe znajdują się w obrocie na rynku AIM, regulaminem Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) i interpretacjami Komitetu ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską, a tym samym są zgodne z art. 4 Rozporządzenia UE w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości. Roczne sprawozdanie finansowe i raport przedstawiają w sposób rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową, stan zobowiązań oraz wynik finansowy netto Spółki.

Raport roczny przedstawia rzetelny obraz rozwoju działalności i istotnych zdarzeń, jakie miały na nią wpływ, wraz z opisem podstawowych czynników ryzyka i elementów niepewności.

Quentin Spicer

Przewodniczący Rady Dyrektorów

Michael Stockwell

Członek Rady Dyrektorów

Shelagh Mason

Członek Rady Dyrektorów

15 marca 2010 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Raport niezależnego biegłego rewidenta dla akcjonariuszy Atlas Estates Limited

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego Atlas Estates Limited za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2009 r., obejmującego sprawozdanie z całkowitych dochodów, bilans, zestawienie zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych i noty objaśniające. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości w nim przedstawionymi.

Zakres odpowiedzialności członków Rady Dyrektorów i biegłego rewidenta

Obowiązki członków Rady Dyrektorów dotyczące sporządzenia raportu rocznego i sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przyjętymi przez Unię Europejską zostały przedstawione w Oświadczeniu dotyczącym odpowiedzialności członków Rady Dyrektorów.

Naszym zadaniem jest przeprowadzenie badania niniejszego sprawozdania finansowego zgodnie z odpowiednimi wymogami prawnymi i regulacyjnymi oraz Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej obowiązującymi w Wielkiej Brytanii i Irlandii.

Niniejszy raport przedstawia naszą opinię w sprawie prawidłowości i rzetelności sprawozdania finansowego oraz jego zgodności z Ustawą o spółkach z 2008 r. obowiązującą na wyspie Guernsey. Wypowiadamy się również, czy naszym zdaniem informacje zawarte w Sprawozdaniu Rady Dyrektorów są zgodne z przedstawionymi w sprawozdaniu finansowym. Ponadto raport zawiera opinię, czy naszym zdaniem spółka odpowiednio prowadziła księgi rachunkowe oraz czy otrzymaliśmy wszelkie informacje i wyjaśnienia niezbędne w celu przeprowadzenia badania.

Zapoznaliśmy się z pozostałymi informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym i – w wypadku zidentyfikowania oczywistych zniekształceń lub istotnych niespójności względem informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym – uwzględniliśmy skutki takiej sytuacji dla naszego raportu. Pozostałe informacje obejmują: Wybrane Dane Finansowe, List Przewodniczącego Rady Dyrektorów, Raport Zarządzającego Nieruchomościami, Opis portfela nieruchomości, Sprawozdanie Rady Dyrektorów Spółki, Raport w sprawie wynagrodzeń i Oświadczenie Rady Dyrektorów. Zakres naszych obowiązków nie obejmował innych informacji.

Niniejszy raport wraz z opinią zostały sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o spółkach z 2008 r. obowiązującej na wyspie Guernsey, wyłącznie dla celów tam określonych. Żadna osoba nie jest upoważniona do polegania na niniejszym raporcie, z wyjątkiem osób, które zostały odpowiednio upoważnione na podstawie lub dla celów przepisów Ustawy o spółkach z 2008 r. obowiązującej na wyspie Guernsey i osób, które zostały do tego wyraźnie upoważnione na podstawie naszej uprzedniej pisemnej zgody. W związku z powyższym, nie bierzemy odpowiedzialności za wykorzystanie niniejszego raportu przez jakiegokolwiek inne osoby lub dla jakichkolwiek innych celów i niniejszym zrzekamy się wszelkiej związanej z tym odpowiedzialności.

Podstawa opinii z badania

Badanie zostało przeprowadzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej obowiązującymi w Wielkiej Brytanii i Irlandii wydanymi przez Radę Praktyki Audytorskiej (Auditing Practices Board). Badanie obejmowało sprawdzenie, metodą wrywkową, dowodów potwierdzających kwoty i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym. Badanie obejmowało również ocenę istotnych oszacowań i osądów dokonywanych przez członków Rady Dyrektorów przy sporządzeniu sprawozdania finansowego oraz ocenę, czy stosowane zasady rachunkowości są dostosowane do sytuacji grupy, czy są stosowane w sposób ciągły i czy zostały odpowiednio ujawnione.

Badanie zostało zaplanowane i przeprowadzone w taki sposób, aby uzyskać wszystkie informacje i wyjaśnienia uznane przez nas za niezbędne w celu uzyskania wystarczających dowodów na potwierdzenie – z wystarczającą pewnością – że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych błędów, wynikających z oszustwa, innych nieprawidłowości lub błędów. Formułując opinię, oceniliśmy również ogólną prezentację informacji w sprawozdaniu finansowym.

ATLAS ESTATES LIMITED

Opinia

Naszym zdaniem:

- sprawozdanie finansowe przedstawia – zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Unię Europejską – prawidłowy i rzetelny obraz sytuacji Spółki na dzień 31 grudnia 2009 r. oraz straty poniesionej przez Spółkę w roku zakończonym w tym dniu;
- sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w sposób prawidłowy, zgodnie z przepisami Ustawy o spółkach z 2008 r. obowiązującej na wyspie Guernsey; oraz
- informacje przedstawione w Sprawozdaniu Rady Dyrektorów są spójne ze sprawozdaniem finansowym.

BDO LLP

Biegli rewidenci i podmioty uprawnione do badania sprawozdań finansowych

Londyn

15 marca 2010 r.

BDO LLP jest spółką komandytową zarejestrowaną w Anglii i Walii (numer w rejestrze: OC305127).

ATLAS ESTATES LIMITED

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW za rok zakończony 31 grudnia 2009 r.

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR	Nota
Przychody	-	-	
Koszty operacyjne	-	-	
Zysk brutto ze sprzedaży	-	-	
Koszty administracyjne	(4 217)	(6 811)	3
Pozostałe koszty operacyjne	(65 703)	(1 049)	4
Strata z działalności operacyjnej	(69 920)	(7 860)	
Przychody finansowe	5 972	15 655	5
Koszty finansowe	(4)	(25)	5
Pozostałe (straty) i zyski – różnice kursowe	(16)	147	5
(Strata) / zysk przed opodatkowaniem	(63 968)	7 917	
Podatek dochodowy	-	-	
(Strata) / zysk za rok	(63 968)	7 917	
Suma całkowitych dochodów za rok	(63 968)	7 917	
Podstawowa (strata) / podstawowy zysk na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	(136,5)	17,3	7
Rozwodniona (strata) / rozwodniony zysk na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	(136,5)	17,3	7

Wszystkie kwoty dotyczą działalności kontynuowanej.

Noty zamieszczone na stronach 42–60 stanowią część sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

BILANS

na dzień 31 grudnia 2009 r.

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR	Noty
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Inwestycje w jednostki zależne	134 409	21 220	8
Należności z tytułu pożyczek od jednostek zależnych	-	176 062	9
	134 409	197 282	
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	165	176	9
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 788	4 351	10
	3 953	4 527	
AKTYWA OGÓŁEM	138 362	201 809	
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	(2 924)	(2 432)	11
	(2 924)	(2 432)	
ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM	(2 924)	(2 432)	
AKTYWA NETTO	135 438	199 377	
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	12
Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji	194 817	194 817	14
Niepokryta strata	(65 647)	(1 708)	
KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM	135 438	199 377	

Noty zamieszczone na stronach 42-60 stanowią część sprawozdania finansowego. Sprawozdanie finansowe zamieszczone na stronach 38-60 zostało zatwierdzone przez Radę Dyrektorów w dniu 15 marca 2010 r. i podpisane w jej imieniu przez:

Quentin Spicer
Przewodniczący Rady Dyrektorów

Shelagh Mason
Członek Rady Dyrektorów

ATLAS ESTATES LIMITED

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok zakończony 31 grudnia 2009 r.

	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na 1 stycznia 2008 r.	484	202 320	(9 716)	193 088
Suma całkowitych dochodów za rok	-	-	7 917	7 917
Akcje wyemitowane w ciągu roku (Nota 12)	5 784	-	-	5 784
Płatności w formie akcji własnych (Nota 13)	-	-	91	91
Wyplacona dywidenda (Nota 6)	-	(7 503)	-	(7 503)
Na 31 grudnia 2008 r.	6 268	194 817	(1 708)	199 377
Suma całkowitych dochodów za rok	-	-	(63 968)	(63 968)
Płatności w formie akcji własnych (Nota 13)	-	-	29	29
Na 31 grudnia 2009 r.	6 268	194 817	(65 647)	135 438

ATLAS ESTATES LIMITED

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok zakończony 31 grudnia 2009 r.

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2009 w tys. EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2008 w tys. EUR
(Strata) / zysk za rok		(63 968)	7 917
Korekty:			
Efekt dodatnich i ujemnych różnic kursowych		16	(155)
Koszty finansowe		4	25
Przychody finansowe		(5 467)	(11 236)
Odpisy aktualizujące nieściągalne wierzytelności		-	259
Odpis zobowiązania		(505)	(4 419)
Odpis na inwestycje w jednostki zależne		55 487	-
Odpis na należności z tytułu pożyczek od jednostek zależnych		10 217	-
Koszt płatności w formie akcji własnych		29	91
		(4 187)	(7 518)
Zmiana stanu kapitału obrotowego			
Zmniejszenie / (zwiększenie) stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		11	(30)
Zwiększenie stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		492	1 634
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(3 684)	(5 914)
Działalność inwestycyjna			
Nowe pożyczki udzielone jednostkom zależnym		(594)	-
Splata udzielonych pożyczek przez jednostki zależne		3 729	13 087
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		3 135	13 087
Działalność finansowa			
Otrzymane odsetki		6	53
Zapłacone odsetki		(4)	(6)
Wyplacona dywidenda		-	(6 256)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		2	(6 209)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku w wyniku przepływów pieniężnych		(547)	964
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		(16)	155
Zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku		(563)	1 119
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku		4 351	3 232
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku	10	3 788	4 351
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	3 788	4 351
Kredyty w rachunkach bieżących		-	-
		3 788	4 351

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Rok zakończony 31 grudnia 2009 r.

Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z prawem wyspy Guernsey oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) oraz interpretacjami Komitetu ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”) przyjętymi przez Unię Europejską i w związku z tym jest ono zgodne z Art. 4 Rozporządzenia UE w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności oraz zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z uwzględnieniem przeszacowania wartości gruntów, budynków i nieruchomości inwestycyjnych oraz aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu. Poniżej przedstawiono główne zasady rachunkowości. Zasady te zastosowano w sposób ciągły do wszystkich lat objętych sprawozdaniem finansowym (o ile nie wskazano inaczej).

Kontynuacja działalności Spółki zależy od kontynuacji działalności jej jednostek zależnych. Jak wspomniano w Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów oraz w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami, ogólna sytuacja gospodarcza była trudna. W tych niekorzystnych warunkach zarówno Spółka, jak i Grupa wykazały stratę na działalności operacyjnej za rok zakończony 31 grudnia 2009 r. oraz znaczny spadek wartości aktywów netto na 31 grudnia 2009 r. Zdaniem Rady Dyrektorów perspektywy dalszej działalności Grupy stawiają przed nią nadal wyzwania związane z rynkami, na których działa, wpływem wahań kursów wymiany walut funkcjonalnych Grupy oraz dostępnością finansowania bankowego.

Na 31 grudnia 2009 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 442 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 260 mln EUR. Biorąc pod uwagę opóźnienie, z jakim następuje realizacja wartości tych aktywów w celu ich wymiany na gotówkę, taka wysokość 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, które wraz ze związanym z nimi zadłużeniem stanowią oddzielne aktywa i zobowiązania utrzymywane za pośrednictwem specjalnie powołanych do tego celu spółek, w wypadku ich przejęcia przez bank w wyniku naruszenia warunków umowy kredytowej pozwolą na uregulowanie istniejącego zadłużenia i nie będą powodowały powstania dodatkowych zobowiązań finansowych obciążających Spółkę lub Grupę. Istnieją także aktywa wolne od obciążeń, które mogą ewentualnie posłużyć do pozyskania dodatkowego finansowania.

Grupa po raz pierwszy zawarła umowę o zabezpieczeniu krzyżowym (*cross collateralisation*) w odniesieniu do czterech spośród kredytów zaciągniętych przez jej jednostki w jednym banku. Było to konieczne ze względu na wystąpienie formalnego naruszenia warunków umownych. W związku z zawarciem umowy zmieniającej bank odstąpił od dochodzenia swoich praw w odniesieniu do wszystkich zaistniałych przypadków naruszenia warunków kredytowania i zaoferował Grupie lepsze warunki.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2009 r. cztery kredyty, na łączną kwotę 92,4 mln EUR, zostały przeniesione z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych, jako kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym przypadające do spłaty w terminie do jednego roku lub płatne na żądanie. Przeniesienie wynikało z faktu naruszenia zobowiązań umownych lub niezapłacenia kwot należnych z tytułu tych kredytów. Banki są świadome faktu formalnego naruszenia warunków udzielenia kredytu i braku płatności należnych kwot, lecz nie zażądały spłaty kredytów. W wypadku dwóch z tych kredytów, na łączną kwotę (w 2009 r.) 67,1 mln EUR, naruszenie warunków występowało na dzień 31 grudnia 2008 r. i na dzień 31 grudnia 2008 r. były one zaklasyfikowane jako kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym przypadające do spłaty w terminie do jednego roku lub płatne na żądanie. Brak płatności w wypadku dwóch pozostałych kredytów dotyczy należnych odsetek. Ponadto, istnieje jeden kredyt płatny na żądanie w kwocie 9,0 mln EUR (2008 r.: 8,4 mln EUR płatne w okresie do jednego roku), w odniesieniu do którego prowadzone są z bankiem negocjacje w sprawie warunków refinansowania. Według stanu na 31 grudnia 2009 r. łączna wartość kredytów z terminem spłaty do jednego roku wynosiła 156,0 mln EUR (z wyłączeniem kredytów związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży), podczas gdy na 31 grudnia 2008 r. była to kwota 95,7 mln EUR, co oznacza wzrost o 60,3 mln EUR. Wzrost na kwotę 25,4 mln EUR dotyczy dwóch wspomnianych powyżej kredytów, w wypadku których wystąpił brak zapłaty należnych kwot. Pozostała kwota 34,9 mln EUR wynika z naturalnych zmian struktury wiekowej zadłużenia zaciągniętego przez Grupę. Obecnie prowadzone są rozmowy z bankami dotyczące spłaty niektórych z tych kredytów.

Przy ocenie zasady kontynuacji działalności przyjętej podczas sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2009 r. członkowie Rady Dyrektorów uwzględnili stan prowadzonych obecnie negocjacji dotyczących umów kredytowych. Więcej informacji na ten temat przedstawia Nota 24 do

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI – c.d.

skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zawierająca omówienie kredytów bankowych. Spółka nadal dostarczała środki na spłatę odsetek i kwot głównych z tytułu tych kredytów w imieniu jednostek zależnych.

Członkowie Rady Dyrektorów wzięli także pod uwagę zbycie udziałów Grupy w przedsięwzięciach w Słowacji, realizowanych w ramach spółki *joint venture*, które zostało ogłoszone 3 listopada 2009 r. Więcej informacji na ten temat znajduje w Notach 20 i 31, które dotyczą aktywów przeznaczonych do sprzedaży oraz transakcji zbycia. Zaprzestanie konsolidacji udziału Grupy w zadłużeniu spółki *joint venture* oraz otrzymanie płatności gotówkowej po finalizacji transakcji zbycia obniży w sumie ogólne zadłużenie Spółki o kwotę ok. 20,5 mln EUR do czasu ponownego zainwestowania otrzymanych środków pieniężnych.

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. Wskazują 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 sądzić, że Spółka i Grupa posiadają odpowiednie zasoby do kontynuowania działalności operacyjnej w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym Spółka i Grupa nadal stosują zasadę kontynuacji działalności przy sporządzaniu skonsolidowanych sprawozdań finansowych za rok zakończony 31 grudnia 2009 r.

Sprawozdanie finansowe nie uwzględnia korekt, które należałoby wprowadzić, gdyby przyjęte założenie kontynuowania działalności przestało mieć zastosowanie.

Sprawozdanie finansowe przedstawia jednostkowe informacje finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2009 r. Informacje finansowe sporządza się w euro, i prezentuje w tysiącach euro (tys. EUR). Atlas Estates Limited sporządza również skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które obejmuje sprawozdania finansowe Spółki oraz jej jednostek zależnych za okres do 31 grudnia 2009 r.

Płatności w formie akcji własnych

Koszty przyznania warrantów Zarządzającemu Nieruchomościami, jego dyrektorom i pracownikom obciążają rachunek zysków i strat. Stosowna pozycja ujmowana jest również w kapitale własnym. Grupa stosuje model wyceny opcji Blacka-Scholesa, a określona w ten sposób wartość jest amortyzowana w rachunku zysków i strat przez okres nabywania praw.

Waluty obce

Walutą funkcjonalną Spółki oraz walutą prezentacji sprawozdania finansowego jest euro.

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

Zyski i straty z tytułu rozliczenia pozycji pieniężnych oraz z tytułu ponownego przeliczenia pozycji pieniężnych ujmowane są w rachunku zysków i strat za dany rok obrotowy.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie kursów walutowych zastosowanych do sporządzenia sprawozdania finansowego:

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI – c.d.

	Polski złoty	Węgierski forint	Rumuński lej	Słowacka korona	Bułgarska lewa
Kurs zamknięcia					
31 grudnia 2009	4,1082	270,84	4,2282	nie dotyczy	1,95583
31 grudnia 2008	4,1724	264,78	3,9852	30,126	1,95583
Kurs średni					
Rok 2009	4,3273	280,58	4,2373	nie dotyczy	1,95583
Rok 2008	3,5166	251,25	3,6827	31,291	1,95583

Przychody finansowe

Należności z tytułu udzielonych oprocentowanych pożyczek są początkowo ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o bezpośrednie koszty uzyskania, a następnie wyceniane są według zamortyzowanego kosztu, przy czym odsetki naliczane są z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Wszystkie przychody z tytułu udzielonych pożyczek ujmuje się w rachunku zysków i strat w okresie, w którym zostały uzyskane.

Aktywa finansowe

Spółka dzieli aktywa finansowe na następujące kategorie: aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, pożyczki i należności, oraz aktywa finansowe dostępne do sprzedaży. Kryterium klasyfikacji aktywów finansowych jest cel, dla którego zostały one nabyte. Kierownictwo przyporządkowuje poszczególne aktywa finansowe do właściwych kategorii przy początkowym ujęciu.

(a) Pożyczki i należności

Pożyczki i należności są aktywami finansowymi niebędącymi instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są kwotowane na aktywnym rynku. Pożyczki i należności ujmuje się w aktywach obrotowych, chyba że termin ich wymagalności jest dłuższy niż 12 miesięcy od daty bilansowej. W takim wypadku są one klasyfikowane jako aktywa trwałe. W bilansie pożyczki i należności ujmuje się w pozycji „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności”, „Pozostałe należności z tytułu pożyczek” lub „Należności z tytułu pożyczek od jednostek zależnych” (Nota 9). Środki pieniężne i ich ekwiwalenty stanowią oddzielną pozycję bilansu.

Utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy, Spółka ocenia, czy istnieją przesłanki wskazujące na utratę wartości niepieniężnych składników aktywów. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, szacuje się wartość odzyskiwalną danego składnika aktywów. Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ujmuje się w rachunku zysków i strat, jeżeli wartość bilansowa danego składnika aktywów przekracza jego wartość odzyskiwalną.

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów jest szacowana na podstawie niezależnej analizy jego wartości rynkowej, pomniejszonej o wszelkie koszty, które musiałyby zostać poniesione w celu jego sprzedaży.

Inwestycje w jednostki zależne

Inwestycje w jednostki zależne są początkowo ujmowane według kosztu nabycia. Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją przesłanki wskazujące na utratę wartości inwestycji. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, szacuje się wartość odzyskiwalną danego składnika aktywów. Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ujmuje się w rachunku zysków i strat, jeżeli wartość bilansowa danego składnika aktywów przekracza jego wartość odzyskiwalną.

Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostki zależne ujmuje się w wypadku, gdy istnieją obiektywne przesłanki wskazujące, że wartość rynkowa inwestycji pomniejszona o koszty poniesione w celu realizacji wartości inwestycji jest niższa od jej wartości bilansowej. Poważne problemy finansowe jednostki zależnej, prawdopodobieństwo, że ogłosi ona upadłość lub przeprowadzi reorganizację finansową, a także brak spłaty lub opóźnienia w spłacie zobowiązań uważa się za przesłanki wskazujące na utratę wartości inwestycji.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI – c.d.

Wysokość odpisu stanowi różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów a bieżącą wartością szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, zdyskontowaną według pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

Pozostałe należności z tytułu pożyczek

Pozostałe należności z tytułu pożyczek są początkowo ujmowane według wartości godziwej, a następnie wyceniane według amortyzowanego kosztu. Wartość bilansową pozostałych należności z tytułu pożyczek testuje się pod kątem utraty wartości na każdy dzień bilansowy. W razie stwierdzenia, że zachodzą przesłanki wskazujące na utratę wartości tych aktywów, szacuje się ich wartość odzyskiwalną. Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ujmuje się w rachunku zysków i strat, jeżeli wartość bilansowa danego składnika aktywów przekracza jego wartość odzyskiwalną.

Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości pozostałych należności z tytułu pożyczek ujmuje się w wypadku, gdy istnieją obiektywne przesłanki wskazujące, że Spółka nie będzie w stanie odzyskać wszystkich należności w ustalonych pierwotnie terminach wymagalności. Poważne problemy finansowe dłużnika, prawdopodobieństwo, że ogłosi on upadłość lub przeprowadzi reorganizację finansową, a także brak spłaty lub opóźnienia w spłacie zobowiązań uważa się za przesłanki wskazujące na utratę wartości należności. Wysokość odpisu stanowi różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów a bieżącą wartością szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, zdyskontowaną według pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

Należności z tytułu dostaw i usług

Należności z tytułu dostaw i usług są początkowo ujmowane w wartości godziwej, a następnie wyceniane według kosztu amortyzowanego z uwzględnieniem odpisu z tytułu utraty wartości. Odpis z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług tworzy się, gdy istnieją obiektywne przesłanki na to, że Spółka nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków umownych. Za czynniki wskazujące na to, że należności z tytułu dostaw i usług utraciły wartość uważa się: istotne trudności finansowe dłużnika, prawdopodobieństwo, że dłużnik ogłosi bankructwo lub przeprowadzi reorganizację finansową, nieuregulowanie należności lub opóźnienie (przekraczające 30 dni). Kwotę odpisu stanowi różnica pomiędzy wartością bilansową danego składnika aktywów a wartością bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, zdyskontowanych według pierwotnej efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansowa składnika aktywów jest pomniejszana z wykorzystaniem konta rezerw, a wartość obniżenia jest odnoszona w koszty administracyjne w rachunku zysków i strat. Nieściągalne należności z tytułu dostaw i usług odpisywane są w ciężar konta rezerw na utratę wartości należności. Po odzyskaniu uprzednio odpisanych kwot, ujmuje się je w kosztach administracyjnych w rachunku zysków i strat.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Na środki pieniężne i ich ekwiwalenty składają się salda gotówkowe, depozyty bankowe oraz inne instrumenty krótkoterminowe o wysokiej płynności o terminach realizacji do trzech miesięcy oraz kredyty w rachunku bieżącym. Kredyty w rachunku bieżącym ujmowane są w bilansie jako zobowiązania krótkoterminowe w pozycji „kredyty bankowe”. Na potrzeby sprawozdania z przepływu środków pieniężnych, kredyty w rachunku bieżącym płatne na żądanie i stanowiące integralną część zarządzania gotówką w Spółce ujmowane są jako element środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

Zobowiązania finansowe i kapitał własny

Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe są klasyfikowane zgodnie z przedmiotem zawartych umów. Instrument kapitałowy stanowi jakakolwiek umowa dokumentująca udział w aktywach Spółki pozostały po pomniejszeniu o wszystkie zobowiązania. Na 31 grudnia 2009 r. i 2008 r. Spółka nie posiadała takich zobowiązań finansowych.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są początkowo ujmowane w wartości godziwej, a następnie wyceniane według kosztu amortyzowanego z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI – c.d.

Instrumenty kapitałowe

Instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Spółkę księgowane są wg wartości uzyskanych wpływów pomniejszonych o wszelkie koszty bezpośrednie pozyskania środków.

Akcje własne

Koszt wykupu akcji własnych pomniejsza kapitał własny. Wykup akcji własnych nie skutkuje wykazaniem straty bądź zysku w rachunku zysków i strat.

Opodatkowanie

Z dniem 1 stycznia 2008 r. przepisy okręgu Guernsey dotyczące podatku dochodowego od osób prawnych uległy zmianie. Przepisy dotyczące spółek zwolnionych z opodatkowania i spółek międzynarodowych zostały zniesione, w wyniku czego Spółka uzyskała status rezydenta dla celów podatkowych, podlegającego opodatkowaniu wg stawki 0%. Opisane powyżej zmiany nie mają niekorzystnego wpływu na efektywność podatkową struktury organizacyjnej Grupy AEL.

Dywidendy

Ostateczna wypłata dywidendy za dany rok finansowy ujmowana jest jako koszt w roku, w którym decyzję o wypłacie dywidendy zatwierdzają akcjonariusze Spółki.

Wypłata zaliczki na poczet dywidendy ujmowana jest w roku, w którym zaliczka jest wypłacana.

Zmiany zasad rachunkowości wprowadzone od ostatniego okresu

Na skonsolidowane sprawozdanie finansowe wpływ miało przyjęcie przez Grupę od 1 stycznia 2009 r. poniższych nowych standardów, interpretacji i zmian standardów.

Zmiany do MSR 1 – Prezentacja sprawozdań finansowych: zmiana sposobu prezentacji

W związku z przyjęciem powyższych zmian do MSR 1, Spółka postanowiła prezentować jedno sprawozdanie – sprawozdanie z całkowitych dochodów. Wcześniej Spółka prezentowała rachunek zysków i strat. Przyjęcie tych zmian do MSR 1 nie wpływa na rozpoznawanie czy wycenę transakcji i sald w sprawozdaniu finansowym.

Poniższe standardy i interpretacje wydane przez Radę ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF) mają zastosowanie po raz pierwszy w bieżącym roku obrotowym, a ich przyjęcie przez Spółkę nie miało znaczącego wpływu na jej wynik finansowy.

MSSF 8 – Segmenty operacyjne. Standard zawiera wymóg ujawniania informacji o segmentach operacyjnych jednostki, a także o produktach i usługach jednostki, obszarach geograficznych, w których jednostka prowadzi działalność, oraz jej głównych klientach. Standard dotyczy wyłącznie ujawnień i zastępuje MSR 14 – Sprawozdawczość segmentów działalności.

KIMSF 13 – Programy lojalnościowe (ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2008 r. lub po tej dacie). Interpretacja KIMSF 13 została przyjęta do stosowania w UE.

MSR 23 (zmiana) – Koszty finansowania zewnętrznego (ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie). Standard MSR 23 został przyjęty do stosowania w UE.

MSSF 2 (zmiana) – Płatności w formie akcji własnych: nabywanie i utrata uprawnień (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie). Zmiana została przyjęta do stosowania w UE.

Zmiany do MSR 32 – Instrumenty finansowe: prezentacja oraz MSR 1 – Prezentacja sprawozdań finansowych – Instrumenty finansowe z opcją sprzedaży oraz obowiązki związane z likwidacją (mają zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI – c.d.

KIMSF 15 – Umowy o budowę nieruchomości (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie). Interpretacja KIMSF 15 została przyjęta do stosowania w UE.

KIMSF 16 – Rachunkowość zabezpieczeń inwestycji netto w jednostkę zagraniczną (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie). Interpretacja KIMSF 16 została przyjęta do stosowania w UE.

MSSF 1 – Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy oraz MSR 27 – Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe (zmiany) (mają zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.

MSR 39 – Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena oraz MSSF 7 - Instrumenty finansowe: ujawnienie informacji (zmiany) (mają zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2008 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.

MSSF 7 (zmiana) – Udoskonalenie ujawnień dotyczących instrumentów finansowych (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie). Zmiana została przyjęta do stosowania w UE.

Coroczny przegląd standardów przez KIMSF w 2008 r. obejmuje również niewielkie zmiany niektórych standardów rachunkowości, które będą obowiązywać dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie.

Poniższe standardy i interpretacje wydane przez Radę ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub KIMSF nie zostały przyjęte przez Spółkę, ponieważ nie mają zastosowania w 2009 r. Obecnie Spółka ocenia ich wpływ na prezentację skonsolidowanych wyników w przyszłych okresach.

MSSF 3 (zmieniony) – Połączenie jednostek gospodarczych (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie). Zmieniony standard MSSF 3 został przyjęty do stosowania w UE.

KIMSF 17 – Podział aktywów niepieniężnych pomiędzy udziałowców/akcjonariuszy (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie). Interpretacja została przyjęta do stosowania w UE.

Zmiany do MSR 39 – Rekasyfikacja aktywów finansowych: data wejścia w życie i przepisy przejściowe (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.

Zmiany do MSR 39 – Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena: kryteria uznania za pozycję zabezpieczoną (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.

Zmiany do KIMSF 9 oraz MSR 39 – Wbudowane instrumenty pochodne (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.

KIMSF 18 – Przeniesienie aktywów od klientów (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie). Interpretacja została przyjęta do stosowania w UE.

MSR 24 (zmieniony) – Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 r. lub po tej dacie). Zmieniony standard nie został jeszcze przyjęty do stosowania w UE. Będzie mieć wpływ tylko na sposób ujawniania informacji, nie zaś na aktywa netto czy wynik Grupy.

Zmiany do MSR 32 – Klasyfikacja praw poboru (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lutego 2010 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI – c.d.

Zmiany do MSSF 1 – Dodatkowe zwolnienia dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 r. lub po tej dacie). Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.

KIMSF 19 – Regulowanie zobowiązań finansowych przy pomocy instrumentów kapitałowych (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2010 r. lub po tej dacie). Interpretacja nie została jeszcze przyjęta do stosowania w UE.

Zmiany do KIMSF 14 – Przedpłaty związane z minimalnymi wymogami finansowania (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 r. lub po tej dacie). Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.

MSSF 9 – Instrumenty finansowe (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie). Standard nie został jeszcze przyjęty do stosowania w UE.

MSSF 2 (zmieniony) – Grupowe transakcje płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 r. lub po tej dacie). Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.

MSSF 1 (zmieniony) – Ograniczone zwolnienie jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy z wymogu ujawniania porównawczych danych wymaganych zgodnie z MSSF 7 (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2010 r. lub po tej dacie). Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.

Coroczny przegląd standardów przez KIMSF w 2009 r. obejmuje dalsze niewielkie zmiany niektórych standardów rachunkowości, które będą obowiązywać od różnych terminów, poczynając od 1 stycznia 2010 r., lecz nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Zarządzanie ryzykiem finansowym

1.1 Czynniki ryzyka finansowego

Z działalnością jednostek zależnych Spółki wiązą się różne rodzaje ryzyka finansowego dla Grupy: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko kursowe, ryzyko cenowe i ryzyko przepływów środków pieniężnych związane ze zmianami stóp procentowych), ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. W związku z tym Spółka jest narażona na te same rodzaje ryzyka finansowego. Ryzyka finansowe Spółki dotyczą takich instrumentów finansowych, jak udzielone pożyczki oraz należności, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania. Zasady rachunkowości dotyczące tych instrumentów opisano powyżej.

Zarządzanie ryzykiem należy do kompetencji Zarządzającego Nieruchomościami i odbywa się zgodnie z zasadami zatwierdzonymi przez Radę Dyrektorów. Zarządzający Nieruchomościami rozpoznaje i ocenia ryzyko finansowe ściśle współpracując z jednostkami operacyjnymi Grupy. Rada Dyrektorów zatwierdza pisemne zasady ogólnego zarządzania ryzykiem i nadzoruje powstawanie zasad dotyczących poszczególnych obszarów, takich jak ryzyko kursowe czy ryzyko stopy procentowej. W zakresie realizacji zadań dotyczących oceny ryzyka Zarządzający Nieruchomościami może korzystać z usług zewnętrznego doradcy ds. zarządzania ryzykiem.

Na potrzeby kadry kierowniczej Grupy i Spółki okresowo sporządzane są raporty na temat zarządzania ryzykiem na poziomie jednostki i obszaru geograficznego.

(a) Ryzyko rynkowe

(i) Ryzyko kursowe

Poprzez swoje jednostki zależne Spółka działa na rynkach międzynarodowych i jest narażona na ryzyko kursowe wynikające z różnych ekspozycji walutowych, głównie w euro, złotych, forintach, koronach słowackich, lejach rumuńskich i bułgarskich lewach, choć Słowacja przystąpiła do strefy euro w styczniu 2009 r., natomiast bułgarska lewa powiązana jest z euro sztywnym kursem wynoszącym 1,95583. Ryzyko kursowe wynika z przyszłych transakcji handlowych, wykazywanych aktywów i zobowiązań pieniężnych oraz inwestycji netto w jednostki działające za granicą.

W roku objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym Grupa nie zawarła żadnych transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym. Ryzyko walutowe jest monitorowane, natomiast wszelkie korzyści wynikające z ewentualnych transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym podlegają weryfikacji pod kątem oceny efektywności takich transakcji dla Grupy.

Większość aktywów i zobowiązań Spółki jest denominowana w euro, co ogranicza jednostkową ekspozycję Spółki na ryzyko kursowe do minimum. Poniższa tabela podsumowuje ekspozycję Spółki na ryzyko kursowe na dzień 31 grudnia 2009 r.

Tabela przedstawia wartość bilansową aktywów i zobowiązań finansowych Grupy w podziale na waluty.

2009:	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. HUF	w tys. SKK	w tys. RON	w tys. Inne	w tys. Ogółem
Należności z tytułu pożyczek od jednostek zależnych	-	-	-	n.d.	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	137	-	-	n.d.	-	28	165
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 777	-	-	n.d.	-	11	3 788
Aktywa finansowe ogółem	3 914	-	-	n.d.	-	39	3 953
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	(2 920)	-	-	n.d.	-	(4)	(2 924)
Zobowiązania finansowe ogółem	(2 920)	-	-	n.d.	-	(4)	(2 924)
Aktywa finansowe netto	994	-	-	n.d.	-	35	1 029

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2008:	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. HUF	w tys. SKK	w tys. RON	w tys. Inne	w tys. Ogółem
Należności z tytułu pożyczek od jednostek zależnych	176 062	-	-	-	-	-	176 062
Należności z tytułu dostaw i usług	176	-	-	-	-	-	176
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 338	-	-	-	-	13	4 351
Aktywa finansowe ogółem	180 576	-	-	-	-	13	180 589
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	(1 850)	-	-	-	-	(582)	(2 432)
Zobowiązania finansowe ogółem	(1 850)	-	-	-	-	(582)	(2 432)
Aktywa/(zobowiązania) finansowe netto	178 726	-	-	-	-	(569)	178 157

Analizy wrażliwości przedstawione poniżej opierają się na zmianie danego założenia przy zachowaniu braku zmiany pozostałych założeń. W praktyce taka sytuacja jest mało prawdopodobna, a zmiany niektórych założeń mogą być ze sobą skorelowane, np. zmiana stopy procentowej i kursów walutowych. Spółka zarządza ryzykiem walutowym całościowo. Analiza wrażliwości sporządzona przez kierownictwo dla ryzyka kursowego przedstawia, jak zmiany kursów walutowych wpływają na wartość godziwą lub przyszłe przepływy środków pieniężnych związane z danym instrumentem finansowym.

W wypadku spadku/wzrostu kursu euro wobec złotego, forinta węgierskiego lub leja rumuńskiego o 10%, przy założeniu braku zmiany pozostałych zmiennych, zysk po opodatkowaniu za rok obrotowy pozostałby na tym samym poziomie (w 2008 r. strata po opodatkowaniu za rok obrotowy również pozostałaby na tym samym poziomie).

(ii) Ryzyko cenowe

Poprzez swoje jednostki zależne Spółka jest narażona na ryzyko zmiany cen nieruchomości i wysokości czynszów za wynajem. Spółka nie jest narażona na ryzyko rynkowe związane z instrumentami finansowymi, ponieważ nie posiada żadnych udziałowych papierów wartościowych poza udziałami w jednostkach zależnych.

(iii) Ryzyko stopy procentowej dotyczące przepływów pieniężnych i wartości godziwej

Ponieważ Spółka nie posiada znaczących oprocentowanych aktywów w walutach innych niż euro, jej przychody i przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej dotyczące takich aktywów są zasadniczo niezależne od zmian rynkowych stóp procentowych.

Ryzyko stopy procentowej dla Spółki powstaje w odniesieniu do należności długoterminowych od jednostek zależnych. Kredyty o zmiennej stopie procentowej narażają Spółkę na ryzyko stopy procentowej dotyczące przepływów pieniężnych.

Ryzyko stopy procentowej dotyczące przepływów pieniężnych i wartości godziwej jest okresowo monitorowane przez Zarządzającego Nieruchomościami. Zarządzający Nieruchomościami monitoruje swoją ekspozycję na ryzyko stopy procentowej w sposób dynamiczny. Analizuje on ekspozycję na wpływ zmian poziomu rynkowych stóp procentowych na sytuację finansową i przepływy pieniężne. W wyniku tych zmian mogą wzrosnąć koszty odsetkowe. Mogą one spowodować zmniejszenie lub wystąpienie strat w przypadku niespodziewanych zmian stóp procentowych. Rozważane są różne scenariusze, m.in. refinansowanie, odnowienie istniejących pozycji oraz finansowanie alternatywne i *hedging*. Scenariusze są okresowo weryfikowane w celu sprawdzenia, czy potencjalne maksymalne straty mieszczą się w limicie ustalonym przez kierownictwo.

Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności i zobowiązania są nieoprocenowane i mają terminy płatności do jednego roku.

Analizy wrażliwości przedstawione poniżej opierają się na zmianie jednego założenia przy zachowaniu pozostałych założeń niezmiennych. W praktyce taka sytuacja jest mało prawdopodobna, a zmiany

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

niektórych założeń mogą być ze sobą skorelowane, np. zmiana stopy procentowej i zmiana wartości rynkowych.

Wzrost stóp procentowych o 100 punktów bazowych spowodowałby zwiększenie zysku po opodatkowaniu za rok obrotowy Spółki o 0,1 mln EUR (2008 r.: zmniejszenie straty po opodatkowaniu za rok obrotowy o 1,8 mln EUR). Obniżenie stóp procentowych o 100 punktów bazowych spowodowałby zmniejszenie zysku po opodatkowaniu za rok obrotowy o 0,1 mln EUR (2008 r.: zwiększenie straty po opodatkowaniu za rok obrotowy o 1,8 mln EUR).

(b) Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe Spółki powstaje w odniesieniu do środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz ekspozycji kredytowych z tytułu niespłaconych należności od jednostek zależnych (Nota 9). Ryzykiem kredytowym zarządza się na poziomie lokalnym i na poziomie Grupy. Grupa określa poziom możliwego do zaakceptowania poziomu ryzyka poprzez ustalanie limitów dla ekspozycji wobec pojedynczego kontrahenta lub grupy kontrahentów oraz dla segmentów geograficznych i branżowych. Tego rodzaju ryzyka są weryfikowane raz w roku lub częściej. Transakcje gotówkowe zawierane są wyłącznie z instytucjami finansowymi o wysokiej wiarygodności kredytowej. Wykorzystanie limitów kredytowych jest monitorowane na bieżąco.

Według stanu na 31 grudnia 2009 r. Spółka zawarła transakcje z jednym znaczącym kontrahentem – MeesPierson, członkiem grupy Fortis Bank Group. Biorąc pod uwagę fakt, że MeesPierson to instytucja finansowa ciesząca się wysoką oceną jakości kredytowej, posiadająca rating na poziomie A, oraz że dokonane inwestycje mają charakter krótkoterminowy, ryzyko kredytowe związane ze środkami pieniężnymi i ich ekwiwalentami jest oceniane jako niskie. W 2008 r. największym kontrahentem Spółki był BNP Paribas, również instytucja finansowa ciesząca się wysoką oceną jakości kredytowej, posiadająca rating AA.

Maksymalna ekspozycja Spółki w zakresie środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz należności pozostałych do spłaty równa jest ich wartości brutto na dzień bilansowy.

(c) Ryzyko płynności

Ostrożne zarządzanie ryzykiem płynności oznacza w wypadku Spółki utrzymywanie środków pieniężnych na wystarczającym poziomie, dostępność finansowania w postaci linii kredytowych o odpowiedniej wysokości i możliwość zamknięcia pozycji. Ze względu na dynamiczny charakter działalności zarządzanych podmiotów, Zarządzający Nieruchomościami dąży do zapewnienia elastyczności finansowania poprzez utrzymanie dostępności środków pieniężnych i linii kredytowych.

Pozycja Spółki w zakresie płynności monitorowana jest przez kierownictwo w trybie cotygodniowym i weryfikowana przez Radę Dyrektorów co kwartał.

1.2 Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

Celem zarządzania kapitałem jest zabezpieczenie zdolności Spółki do kontynuowania działalności, tak aby mogła generować zwrot dla akcjonariuszy i korzyści innych interesariuszy, oraz utrzymanie optymalnej struktury kapitału dla zredukowania jego kosztu.

W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitału, Spółka może zmieniać wysokość dywidendy wypłacanej akcjonariuszom, dokonywać zwrotu kapitału akcjonariuszom, emitować nowe akcje i sprzedawać aktywa w celu redukcji zadłużenia.

2. Ważne oszacowania i osądy księgowe

Kierownictwo dokonuje szacunków i osądów dotyczących przyszłości, które mają wpływ na zastosowanie zasad rachunkowości oraz wynikające z nich wartości aktywów i pasywów, przychodów i kosztów. Powstałe w ten sposób szacunki księgowe z definicji rzadko odpowiadają faktycznym wynikom. Oszacowania i osądy księgowe podlegają stałej ocenie i oparte są na doświadczeniach historycznych. Są one korygowane stosownie do aktualnych warunków rynkowych i innych czynników uznanych za zasadne w świetle posiadanych w danym czasie informacji.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

3. Koszty administracyjne

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług podatkowych		
- Koszt badania sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy przez biegłego rewidenta Grupy	295	308
Koszt innych usług realizowanych przez biegłego rewidenta Grupy:		
- Koszt badania sprawozdań finansowych jednostek zależnych Spółki zgodnie z wymogami ustawowymi	20	20
- Koszty niezwiązane z badaniem sprawozdania finansowego – koszty przeglądów śródrocznych	95	101
- Koszty niezwiązane z badaniem sprawozdania finansowego – usługi podatkowe	11	22
Inne usługi profesjonalne	40	-
Koszty wynagrodzeń motywacyjnych i wynagrodzeń kierownictwa	2 924	4 089
Inne koszty usług specjalistycznych	586	1 563
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	33	37
Płatności w formie akcji własnych (Nota 13)	29	91
Koszty osobowe	184	322
Inne koszty administracyjne	-	258
Koszty administracyjne	4 217	6 811

4. Pozostałe koszty operacyjne

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR
Koszty przeprowadzenia pierwszej oferty publicznej na GPW	-	1 049
Utrata wartości inwestycji w jednostki zależne	55 486	-
Odpis wartości należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	10 217	-
Pozostałe koszty operacyjne	65 703	1 049

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

5. Przychody finansowe i koszty finansowe – netto

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR
Opłaty bankowe i inne podobne koszty	(4)	(6)
Zobowiązania z tytułu odsetek od pożyczek od akcjonariuszy	-	(19)
Koszty finansowe	(4)	(25)
Odsetki od kredytów bankowych i inne podobne odsetki	6	52
Odpis pożyczki od jednostki zależnej	505	4 419
Odsetki należne z tytułu pożyczek od akcjonariuszy	5 461	11 184
Przychody finansowe	5 972	15 655
Koszty finansowe z wyłączeniem różnic kursowych – netto	5 968	15 630
Niezrealizowane dodatnie różnice kursowe	79	164
Niezrealizowane ujemne różnice kursowe	(95)	(9)
Zrealizowane dodatnie różnice kursowe	-	4
Zrealizowane ujemne różnice kursowe	-	(12)
Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe	(16)	147
Przychody finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto	5 952	15 777

Na podstawie umowy pożyczki z 24 października 2008 r. spółka Grzybowska Centrum Atlas RE Projects BV SK (wcześniej Grzybowska Centrum Sp. z o.o.) („GC”), jednostka zależna Atlas Estates Limited, udzieliła Atlas Estates Limited pożyczki w kwocie 4,4 mln EUR. Warunki pożyczki przewidywały spłatę do 15 października 2009 r. i oprocentowanie według zmiennej stopy procentowej równej sumie stopy EURIBOR i marży pożyczkodawcy. W dniu 10 grudnia 2008 r. GC zwolniła Atlas Estates Limited z wszystkich zobowiązań z tytułu umowy pożyczki, w tym odsetek naliczonych do tej tego dnia, natomiast Atlas Estates Limited dokonała odpisu odpowiedniej kwoty zobowiązań.

W 2009 r. odpis pożyczki od jednostki zależnej w kwocie 0.5 mln EUR dotyczy odpisu kwoty należnej GC z tytułu umowy z 10 grudnia 2008 r. pomiędzy GC i Spółką, jak opisano powyżej.

6. Dywidendy

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR
Wypłata zaliczki na poczet dywidendy	-	-
Wypłata drugiej zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za 2007 r. – 16,68 eurocentów na akcję zwykłą	-	7 503
	-	7 503

W roku zakończonym 31 grudnia 2009 r. nie została ogłoszona wypłata dywidendy, ani też dywidenda nie była wypłacana.

7. (Strata) / zysk na akcję

Wysokość podstawowej (straty) / podstawowego 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 rozwodnionej (straty) / rozwodnionego zysku na akcję średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych jest korygowana tak, aby uwzględnić konwersję wszystkich akcji zwykłych mogących powodować efekt rozwodnienia. Różnica w liczbie akcji zwykłych w ujęciu podstawowym i rozwodnionym związana jest z wpływem, jaki miałyby realizacja warrantów akcyjnych pozostających w obrocie.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Rok zakończony 31 grudnia 2009	Strata	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję
Działalność kontynuowana	w tys. EUR		w eurocentach
Podstawowa strata na akcję			
Strata przypisana akcjonariuszom Spółki	(63 968)	46 852 014	(136,53)
Papiery wartościowe mogące powodować efekt rozwodnienia			
Warranty akcyjne	-	-	-
Rozwodniona strata na akcję			
Skorygowana strata	(63 968)	46 852 014	(136,53)
Rok zakończony 31 grudnia 2008	Zysk	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję
Działalność kontynuowana	w tys. EUR		w eurocentach
Podstawowy zysk na akcję			
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	7 917	45 848 392	17,27
Papiery wartościowe mogące powodować efekt rozwodnienia			
Warranty akcyjne	-	-	-
Rozwodniony zysk na akcję			
Skorygowany zysk	7 917	45 848 392	17,27

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 rozwodnionej i podstawowej (straty) /rozwodnionego i podstawowego zysku na akcję jest równa.

8. Inwestycje w jednostki zależne

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR
Udziały lub akcje w jednostkach zależnych		
Na początku okresu	21 220	21 220
Zwiększenia w trakcie roku (Nota 9)	168 675	-
Utrata wartości inwestycji w jednostki zależne	(55 486)	-
Na 31 grudnia	134 409	21 220

Inwestycje w jednostki zależne są ujmowane według kosztu nabycia. Koszt jest wykazywany jako wartość nominalna akcji lub udziałów spółki oraz wartość godziwa ewentualnej innej płatności za akcje w kapitale zakładowym jednostek zależnych.

Lista głównych jednostek zależnych i spółek *joint venture* znajduje się w Nocie 19.

Zwiększenia w trakcie roku dotyczą wyłącznie aktywowania pożyczek wewnątrzgrupowych w korespondencji z kapitałem własnym jednostki zależnej Spółki, Atlas Finance (Guernsey) Limited.

Ponadto w trakcie roku Spółka przekazała swoje prawa członkowskie w Atlas Estates Cooperatif U.A. nowo utworzonej jednostce zależnej, Atlas Estates Antilles B.V.

Spółka przeprowadziła doroczny przegląd wartości bilansowych inwestycji i należności od jednostek zależnych z tytułu udzielonych pożyczek pod kątem utraty wartości. Spółka uznaje, że najlepszym

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

wyznacznikiem wartości inwestycji i pożyczek udzielonych jednostkom zależnym są raporty na temat wyceny sporządzone przez niezależnego rzeczoznawcę nieruchomości – firmę King Sturge. Obserwowane w ostatnim okresie zawirowania gospodarcze skutkowały znaczącym obniżeniem wartości aktywów składających się na portfel Grupy, a co za tym idzie utrata wartości i odpisy wartości inwestycji i udzielonych pożyczek były znaczne. Ogółem w pozostałych kosztach operacyjnych wykazano łącznie 67,7 mln EUR (w 2008 r.: 0 EUR) tytułem utraty wartości i odpisów.

Wartość inwestycji Spółki wyznaczana jest metodą wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży. Wartość ta jest określana na podstawie wycen nieruchomości dokonanych przez niezależnych rzeczoznawców. Przy ocenie wartości każdej inwestycji Spółka uwzględniła nie tylko wartość aktywa wykazywaną w księgach poszczególnych podmiotów, lecz również wynikającą z wyceny wartość elementów wykazywanych wg ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Zasadniczo wynikiem tego było porównanie wartości bilansowych inwestycji i należności od jednostek zależnych z tytułu udzielonych pożyczek do skorygowanej wartości aktywów netto Grupy.

9. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR
Termin wymagalności do 1 roku:		
Pozostałe należności	135	137
Rozliczenia międzyokresowe czynne	30	39
Na 31 grudnia	165	176
Długoterminowe – należności z tytułu pożyczek od jednostek zależnych:		
Należności z tytułu pożyczek od jednostek zależnych	178 892	176 062
Kwota aktywowana (Nota 8)	(168 675)	-
Odpis wartości należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	(10 217)	-
Na 31 grudnia	-	176 062

Wszystkie należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności stanowią aktywa finansowe (z wyjątkiem rozliczeń międzyokresowych czynnych).

Pożyczki udzielone jednostkom zależnym oprocentowane są według stopy EURIBOR powiększonej o uzgodnioną marżę. Okresy do terminu spłaty tych pożyczek przekraczają pięć lat.

Uznaje się, że wartość księgowa należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności, pozostałych należności z tytułu pożyczek oraz należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym zbliżone są do ich wartości godziwej.

Zagadnienia dotyczące wartości godziwej omówiono w Nocie 8.

Wartości bilansowe należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności denominowane są w następujących walutach:

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR
Euro	137	176 238
Inne	28	-
	165	176 238

Maksymalna wartość ekspozycji Spółki na ryzyko kredytowe według stanu na dzień bilansowy jest zbliżona do łącznej wartości należności z tytułu pożyczek od jednostek zależnych. Ponieważ sytuacja finansowa oraz wyniki finansowe jednostek zależnych są ściśle kontrolowane, Spółka ocenia ryzyko kredytowe związane z udzielonymi pożyczkami jako niskie.

Na dzień 31 grudnia 2009 r. Spółka dokonała przeniesienia należności z tytułu pożyczek udzielonych swojej jednostce zależnej, Atlas Estates Cooperatif U.A., na inną jednostkę zależną, ShelcoFive Limited. Pożyczki te zostały następnie aktywowane w korespondencji z kapitałem własnym Atlas Finance (Guernsey) Limited (Nota 8).

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 788	4 351
	3 788	4 351

11. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(36)	(448)
Pozostałe zobowiązania	(2 888)	(1 984)
	(2 924)	(2 432)

12. Kapitał zakładowy

	Liczba akcji	Akcje zwykłe – kapitał zakładowy w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Kapitał statutowy			
Akcje zwykłe o wartości 0,01 EUR na akcję	100 000 000	1 000	1 000
Wyemitowane i w pełni opłacone			
Na 1 stycznia 2008 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	442 979	1 247	1 247
Dywidendy w Formie Akcji			
	46 852 014	6 268	6 268
Na 31 grudnia 2008 r. i 31 grudnia 2009 r.			

W trakcie 2007 r. Spółka wykupiła 3 470 000 akcji zwykłych o wartości 0,01 EUR każda i łącznej wartości nominalnej 34 700 EUR. Akcje te były trzymane przez Spółkę jako akcje własne. Kapitał rezerwowo podlegający dystrybucji został obniżony o kwotę 16 023 000 EUR, równą kwocie zapłaconej za wykupione akcje.

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 z Zarządzającym Nieruchomościami („Umowa”). Kwota 4 537 442 EUR (3 629 953 GBP przeliczone po kursie 1 GBP=1,25 EUR) została uregulowana w drodze emisji 1 430 954 nowych akcji zwykłych na rzecz AMC. Akcje te zostały wyemitowane zgodnie z poniższym opisem:

- 699 141 nowych akcji zwykłych wyemitowanych po cenie 2,6842 GBP za akcję zwykłą (jest to cena za jedną akcję zwykłą obliczona zgodnie z wzorem podanym w Umowie, na podstawie danych pochodzących z *Daily Official List* Giełdy Papierów Wartościowych w Londynie) jako uregulowanie jednej trzeciej kwoty wynagrodzenia za wyniki za 2007 r. – prawo do takiego rozliczenia przysługuje Spółce na mocy Umowy, oraz
- 731 813 nowych akcji zwykłych wyemitowanych po cenie 2,3958 GBP za akcję zwykłą (jest to cena za jedną akcję zwykłą obliczona jako średni kurs zamknięcia akcji zwykłych Spółki w okresie 45 dni poprzedzających 15 maja 2008 r. tj. datę publikacji wyników za I kw. 2008 r. (bez tego dnia).

Ten sposób rozliczenia został zatwierdzony 24 czerwca 2008 r. na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

W dniu 28 lipca 2008 r. Spółka ogłosiła, że wyemitowała 442 979 nowych akcji zwykłych w ramach Oferty Dywidendy w Formie Akcji, na co uzyskała zgodę Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w dniu 24 czerwca 2008 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

13. Płatności w formie akcji własnych

W dniu 23 lutego 2006 r. Spółka zatwierdziła Program Emisji Warrantów (5 114 153 Warranty). Warranty te zostały wyemitowane 24 lutego 2006 r., z zastrzeżeniem dopuszczenia Spółki do obrotu na rynku AIM w dniu 1 marca 2006 r. W dniu 20 marca 2006 r. liczba Warrantów została powiększona o 373 965 Warrantów w związku z realizacją opcji dodatkowego przydziału przewidzianej w umowie plasowania emisji. Termin, w którym Warranty będą mogły zostać wykonane obejmuje okres od Dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku AIM do (i) dnia przypadającego siedem lat od Dopuszczenia lub (ii) dnia nabycia przez oferującego prawa do nabycia całego wyemitowanego kapitału zakładowego Spółki, w zależności od tego, który z tych dni przypadnie wcześniej. Każda z osób uprawnionych do otrzymania Warrantów wyraziła zgodę na pewne ograniczenia dotyczące możliwości wykonania lub zbycia posiadanych przez siebie Warrantów.

Cena wykonania każdego z Warrantów wynosi 3,41 GBP (na 31 grudnia 2009 r.: 3,85 EUR). Cena wykonania i liczba Akcji Zwykłych objętych tymi Warrantami podlega korekcie w wypadku zaistnienia zdarzeń powodujących rozwodnienie, w tym wypłaty przez Spółkę dywidend gotówkowych lub specjalnych, połączeń, reorganizacji, reklasyfikacji, konsolidacji, połączenia lub sprzedaży wszystkich lub zasadniczo wszystkich aktywów Grupy lub innych zdarzeń powodujących rozwodnienie. Zbywalność Warrantów nie jest ograniczona.

Warranty zostały wycenione przy użyciu modelu wyceny opcji Blacka-Scholesa. Wartość godziwą jednego Warrantu oraz założenia przyjęte do obliczeń przedstawia poniższa tabela:

Data przyznania	24 lutego 2006	20 marca 2006
Cena akcji w dniu przyznania	3,41 GBP	3,41 GBP
Cena wykonania	3,41 GBP	3,41 GBP
Liczba uprawnionych do otrzymania Warrantów	7	6
Liczba wyemitowanych Warrantów	5 114 153	373 965
Okres nabywania uprawnień	1–4 lat	1–4 lat
Oczekiwany poziom zmienności	15%	15%
Okres ważności opcji	7 lat	7 lat
Oczekiwany okres ważności	7 lat	7 lat
Stopa wolna od ryzyka	4,3%	4,3%
Oczekiwana dywidenda wyrażona jako stopa dochodu z dywidendy	8,29%	8,29%
Możliwość rozwiązania stosunku pracy przed nabyciem uprawnień	brak	brak
Wartość godziwa przypadająca na warrant opcyjny	18 eurocentów	18 eurocentów

Oczekiwany poziom zmienności określony został na podstawie zmienności kursów akcji grupy spółek porównywalnych na dzień przyznania Warrantów. Przyjęty poziom zmienności potwierdzają dane historyczne dotyczące zmienności w okresie do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania. Oczekiwany okres ważności jest średnim oczekiwanym okresem obowiązywania opcji do dnia ich wykonania. Stopa dochodu wolna od ryzyka jest prognozowaną stopą oprocentowania depozytów w funtach szterlingach na dzień przyznania Warrantów.

Wartość godziwa usług świadczonych przez pracowników w zamian za przyznane Warranty wykazywana jest jako koszt. Łączna kwota kosztów, które zostaną wykazane z tego tytułu w okresie nabywania uprawnień jest określona w odniesieniu do wartości godziwej przyznanych Warrantów, z wyłączeniem wpływu jakichkolwiek pozarynkowych warunków nabycia uprawnień (np. zakładanych poziomów wzrostu rentowności i sprzedaży). Pozarynkowe warunki nabycia uprawnień zostały uwzględnione w założeniach dotyczących oczekiwanej liczby Warrantów, do których uprawnienia zostaną nabyte. Na każdy dzień bilansowy jednostka dokonuje korekty swoich szacunków odnośnie oczekiwanej liczby opcji, do których uprawnienia zostaną nabyte. Jednostka wykazuje wpływ ewentualnej korekty pierwotnych szacunków w rachunku zysków i strat, jednocześnie odpowiednio korygując wartość kapitałów własnych.

Po wykonaniu Warrantów uzyskane z tego tytułu wpływy, po pomniejszeniu o wszelkie bezpośrednie koszty transakcji, powiększają wartość kapitału zakładowego (wartość nominalną) oraz wartość kapitału zapasowego z emisji akcji powyżej wartości nominalnej.

W 2009 r. wartość godziwa świadczeń w postaci wszystkich wyemitowanych Warrantów wyniosła 29 000 EUR (w 2008 r.: 91 000 EUR) i obciążyła rachunek zysków i strat.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

14. Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji

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.

	w tys. EUR
Na 1 stycznia 2008 r.	202 320
Wypłacona dywidenda (Nota 6)	(7 503)
Na 31 grudnia 2008 i 2009 r.	194 817

15. Transakcje z podmiotami powiązanymi

- (a) 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 dzień 12 marca 2010 r. Grupa RP Capital była posiadaczem 11,87% kapitału zakładowego Atlas Estates Limited.
- (b) Spółki RI Limited oraz RI Holdings Limited posiadają łącznie 49% kapitału zakładowego AMC. Ostatecznym posiadaczem (*beneficial owner*) wspomnianych spółek oraz Atlas International Holdings Limited jest ten sam podmiot, który w związku z posiadaniem kwalifikowanego udziału w postaci 6 461 425 akcji Spółki, był posiadaczem 13,79% kapitału zakładowego Atlas Estates Limited na 12 marca 2010 r.
- (c) Wynagrodzenie kluczowych osób zarządzających

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR
Wynagrodzenie dyrektorów niewykonawczych	187	282

Spółka zaangażowała AMC do zarządzania swoim portfelem nieruchomości. Na 31 grudnia 2009 r. AMC była własnością Grupy RP Capital oraz spółek RI Limited i RI Holdings Limited. Z tytułu świadczonych przez siebie usług za rok zakończony 31 grudnia 2009 r. AMC otrzymała łączne wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 4,1 mln EUR, z czego 2,9 mln EUR obciążało Spółkę (za rok kończący się 31 grudnia 2008 r. kwoty te wyniosły odpowiednio 5,7 mln EUR i 4,1 mln EUR). Zgodnie z umową spółka AMC jest uprawniona do otrzymania wynagrodzenia za wyniki uzależnionego od wzrostu wartości nieruchomości w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2009 r. Za rok zakończony 31 grudnia 2009 r. wynagrodzenie nie jest należne (za rok kończący się 31 grudnia 2008 r.: 0 EUR). Na 31 grudnia 2009 r. kwota krótkoterminowych zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań należnych spółce AMC wynosiła 2,1 mln EUR (w 2008 r.: 1,7 mln EUR).

- (d) Ponadto, Spółka udzieliła swoim jednostkom zależnym pożyczek na kwotę 0,6 mln EUR (w 2008 r.: 0 EUR) oraz otrzymała od swoich jednostek zależnych 3,7 mln EUR (w 2008 r.: 13,1 mln EUR) tytułem spłaty udzielonych pożyczek. Pożyczki spłacane przez jednostki zależne są oprocentowane – Spółka naliczyła im tytułem oprocentowania kwotę 5,5 mln EUR (w 2008 r.: 11,2 mln EUR). Na 31 grudnia 2009 r. salda udzielonych pożyczek spłacanych przez jednostki zależne, z uwzględnieniem skapitalizowanych odsetek, składały się na kwotę 10,2 mln EUR (w 2008 r.: 176,1 mln EUR). Szczegółowe informacje o pozostałych transakcjach z jednostkami zależnymi zamieszczono w Nocie 9.

16. Zdarzenia po dniu bilansowym

Według stanu na 12 marca 2010 r. nie wystąpiły żadne zdarzenia po dniu bilansowym, które powinny być ujawnione w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

17. Istotne umowy

Spółka nie zawarła żadnych nowych umów, które można by uznać za istotne.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

18. Pozostałe informacje

18.1 Postępowania sądowe

Na dzień 12 marca 2010 r. Spółka nie posiada informacji o toczących się postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub postępowaniach przed organami administracji publicznej, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Spółki bądź spółek od niej zależnych, których łączna wartość byłaby co najmniej równa 10% kapitałów własnych Spółki.

18.2 Prognoza finansowa

Na rok kończący się 31 grudnia 2009 r. Spółka nie publikowała żadnych prognoz finansowych.

19. Główne jednostki zależne oraz spółki *joint venture*

Poniższa tabela przedstawia obecnie działające spółki Grupy. Spółka i Grupa posiadają również inne podmioty, nieprzewodzące działalności operacyjnej. Wszystkie spółki Grupy są konsolidowane.

W roku zakończonym 31 grudnia 2009 r. nie nastąpiły przejęcia żadnych jednostek zależnych, ani nie dokonano inwestycji w żadnych nowych spółkach *joint venture*. Utworzono trzy nowe podmioty: jeden na Węgrzech, jeden na Antylach Holenderskich i jeden w Słowacji (aktywa słowackie zostały następnie sprzedane w dniu 2 listopada 2009 r.). W dniu 26 stycznia 2009 r. pomyślnie zakończono połączenie dwóch bułgarskich jednostek zależnych Grupy, tj. Atlas Estates (Totleben) EOOD oraz Immobul EOOD. Powstała w wyniku połączenia spółka działa pod nazwą Immobul EOOD. W dniach 15 stycznia 2009 r. oraz 9 lutego 2009 r. Grupa nabyła kolejny 5-procentowy pakiet udziałów w kapitale zakładowym Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o., swojej jednostki zależnej, za łączną kwotę 300 000 PLN (0,068 mln EUR). Według stanu na 31 grudnia 2009 r. udział Grupy w spółce Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o. wynosił 100%. Udziały procentowe we wszystkich prezentowanych latach nie uległy zmianie. Wyjątek stanowi spółka Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o., w której na 31 grudnia 2009 r. i na 31 grudnia 2008 r. Spółka posiadała, odpowiednio, 100% i 90%.

Kraj rejestracji	Nazwa jednostki zależnej/spółki <i>joint venture</i>	Status	Udział Spółki w kapitale zakładowym i prawach głosu (%)
Holandia	Atlas Estates Cooperatief U.A.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Atlas Estates Investment B.V.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Trilby B.V.	Spółka holdingowa	100%
Guernsey	Atlas Finance (Guernsey) Limited	Spółka holdingowa	100%
Antyle Holenderskie	Atlas Estates Antilles 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 Atlas Re Projects BV SK	Spółka holdingowa	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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 (Kokoszki) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	CI-2005 Investment Kft.	Spółka deweloperska	100%
Węgry	Cap East Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Felikon Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Ligetváros Kft	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Városliget Center Kft	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Atlas Estates (Moszkva) Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Atlas and Shasha Zrt	Spółka deweloperska	50%
Rumunia	World Real Estate SRL	Spółka inwestycyjna	100%
Rumunia	Atlas Solaris SRL	Spółka deweloperska	100%
Rumunia	DNB Victoria Towers SRL	Działalność hotelarska	100%
Bułgaria	Immobul EOOD	Spółka inwestycyjna	100%
Słowacja	Circle Slovakia s.r.o	Spółka deweloperska	50%