

ATLAS ESTATES LIMITED
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2011 R.

Atlas Estates Limited
Martello Court
AdmiralPark
St PeterPort
Guernsey GY1 3HB
Company number: 44284

ATLAS ESTATES LIMITED

Spis treści

Strona

3	Wstęp
4	Wybrane dane finansowe
5	List Przewodniczącego Rady Dyrektorów
9	Raport Zarządzającego Nieruchomościami
20	Opis Portfela Nieruchomości
22	Członkowie Rady Dyrektorów – Atlas Estates Limited
23	Członkowie Rady Dyrektorów i zespół zarządzający wyższego szczebla – Atlas Management Company Limited (Zarządzający Nieruchomościami)
24	Sprawozdanie Rady Dyrektorów
34	Raport w Sprawie Wynagrodzeń
37	Oświadczenia Rady Dyrektorów
38	Raport Niezależnego Biegłego Rewidenta
39	Sprawozdania finansowe
43	Stosowane zasady rachunkowości
48	Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
59	Główne spółki zależne oraz spółki joint venture

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 („AIM”) z dniem 1 marca 2006 r. Od 12 lutego 2008 r. akcje Spółki są również notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie („GPW”). 15 października 2010 r. Rada Dyrektorów ogłosiła, że Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy przyjęło Uchwałę Szczególną w sprawie anulowania dopuszczenia akcji zwykłych Spółki do obrotu na rynku AIM Giełdy Papierów Wartościowych w Londynie.

Spółka i jej podmioty zależne („Grupa”) głównie prowadzi działalność inwestycyjną w Polsce. W chwili obecnej Grupa prowadzi działalność także na Węgrzech, w Rumunii oraz Bułgarii.

Aktywa Spółki są zarządzane przez Atlas Management Company Limited („AMC”), spółkę powołaną w celu zarządzania portfelem nieruchomości Grupy. AMC zapewnia Grupie 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 operacyjnych, 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 Grupy.

ATLAS ESTATES LIMITED

Wybrane dane finansowe

Wybrane pozycje sprawozdania finansowego	Rok zakończony 31 grudnia 2011 w tys. EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2010 w tys. EUR
Koszty administracyjne	(2 242)	(2 722)
Pozostałe przychody operacyjne	3 102	3 695
Pozostałe koszty operacyjne	(40 791)	1 081
Strata z działalności operacyjnej	(39 931)	(108)
Przychody finansowe	282	259
(Strata) / zysk przed opodatkowaniem	(39 669)	134
(Strata) / zysk za rok	(39 669)	134
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3 740)	(2 886)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 681	(699)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-	-
Zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów netto w ciągu roku	(59)	(3 585)
Aktywa trwałe	97 237	138 028
Aktywa obrotowe	174	242
Aktywa ogółem	97 411	138 270
Zobowiązania długoterminowe	(364)	(50)
Zobowiązania krótkoterminowe	(1 137)	(2 641)
Zobowiązania ogółem	(1 501)	(2 691)
Aktywa netto	95 910	135 579
Liczba akcji wyemitowanych	46 852 014	46 852 014
Podstawowy zysk / (strata) na akcję zwykłą o wartości 0,01 EUR (w eurocentach)	(84,7)	0,3

ATLAS ESTATES LIMITED

List Przewodniczącego Rady Dyrektorów

Szanowni Państwo,

Z przyjemnością przekazuję Państwu skonsolidowane wyniki finansowe Atlas Estates Limited („Atlas”, „Spółka”) i jej podmiotów zależnych (łącznie „Grupa”) za rok zakończony 31 grudnia 2011 r.

Biorąc pod uwagę warunki panujące obecnie na rynkach finansowych, uzyskanie dostępu do kapitału staje się coraz trudniejsze, w związku z czym priorytetem jest poprawa płynności i utrzymanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych. Osiągnięcie obu tych celów ma szczególne znaczenie dla Grupy, ponieważ stanowi podstawę działań podejmowanych w celu ukończenia inwestycji, które obecnie realizujemy, a jednocześnie sprzyja jej rozwojowi.

W tak trudnym otoczeniu gospodarczym koncentrujemy się na ostrożnym wybieraniu przyszłych inwestycji i projektów deweloperskich oraz zbywaniu aktywów niezwiązanych z działalnością podstawową. Ponadto zwracamy szczególną uwagę na utrzymywanie relacji z instytucjami finansowymi i ścisłą kontrolę kosztów.

Mimo wyzwań, jakie stawiają przed nami warunki panujące na rynkach światowych, Spółce udało się zrealizować następujące kluczowe cele:

- renegotjacja w czerwcu 2011 r. i podpisanie w lipcu 2011 r. umowy sprzedaży słowackiej jednostki zależnej za łączną cenę 6,2 mln EUR (zob. strona 6);
- zakończenie finansowania realizowanej w Warszawie inwestycji mieszkaniowej *Concept House* (więcej informacji na ten temat można znaleźć w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami na stronie 14);
- zakończenie finansowania realizowanej w Warszawie inwestycji mieszkaniowej *Apartamenty przy Krasińskiego* (więcej informacji na ten temat można znaleźć w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami na stronie 14).

Wykazane wyniki

W 2011 r. Spółka odnotowała stratę w wysokości 39,7 mln EUR (w porównaniu z 0,1 mln EUR zysku w 2010 r.), w głównej mierze na skutek utworzenia odpisów z tytułu utraty wartości bilansowej inwestycji w jednostkach zależnych w wysokości 40,7 mln EUR. W roku poprzednim Spółka rozwiązała odpisy aktualizujące wartość bilansową inwestycji w jednostkach zależnych na kwotę 3,6 mln EUR. Więcej informacji na temat stosowanej przez Spółkę metody weryfikacji wartości bilansowych pod kątem utraty wartości można znaleźć w niniejszym sprawozdaniu finansowym na stronie 53.

Na 31 grudnia 2011 r. podstawowa wartość aktywów netto Grupy wyniosła 77,4 mln EUR.

Główne przyczyny spadku podstawowej wartości aktywów netto o 28,8 mln EUR (106,2 mln EUR na 31 grudnia 2010 r.) to o 16,4 mln EUR wyższy stan zobowiązań denominowanych w walutach innych niż waluta funkcjonalna jednostek zależnych oraz zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych o 15 mln EUR z powodu wahań kursów walutowych. W II połowie 2011 r. nastąpiło znaczne osłabienie walut funkcjonalnych spółek zależnych (PLN, HUF, RON) względem euro (więcej informacji na stronie 17).

Na 31 grudnia 2011 r. w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazano ujemny kapitał obrotowy na poziomie 17 mln EUR wobec dodatniego salda w wysokości 10,2 mln EUR na 31 grudnia 2010 r. Spadek wartości kapitału obrotowego wynika przede wszystkim z reklasyfikacji dwóch kredytów na kwotę 26,4 mln EUR z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych. Termin spłaty tych kredytów przypada na 31 grudnia 2012 r. Spółka prowadzi obecnie w tej kwestii negocjacje z bankiem (więcej informacji na ten temat można znaleźć w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami na stronie 14).

Na poziomie operacyjnym Grupa wykazała wzrost marży brutto na sprzedaży z 20% za rok 2010 do 32% za rok 2011, przede wszystkim w następstwie ograniczenia działalności Spółki w segmencie mieszkaniowym. Wynajem nieruchomości i działalność hotelarska pozwala realizować wyższe marże w porównaniu z segmentem mieszkaniowym (więcej informacji na ten temat można znaleźć na stronach 15 i 16).

Strata po opodatkowaniu za 2011 r. wyniosła 21,2 mln EUR i wynikała przede wszystkim ze strat z tytułu różnic kursowych (17,9 mln EUR) oraz ujęcia odpisu z tytułu utraty wartości hoteli i banku gruntów (5,3 mln EUR).

Strata po opodatkowaniu zwiększyła się o 8,8 mln EUR, z poziomu 12,4 mln EUR w 2010 r. do poziomu 21,2 mln EUR w 2011 r. Zwiększenie to wynika przede wszystkim ze zdecydowanie wyższej (o 21,6 mln EUR) straty z tytułu różnic kursowych, skompensowanej wzrostem wyceny nieruchomości inwestycyjnych.

ATLAS ESTATES LIMITED

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2011 r. Spółka odnotowała ujemny wynik z tytułu różnic kursowych na poziomie 17,9 mln EUR, podczas gdy w porównywalnym okresie ubiegłego roku wynik ten był dodatni i wyniósł 3,7 mln EUR. Wartości te obejmują przede wszystkim niezrealizowane różnice kursowe z tytułu kredytów bankowych.

W 2011 r. Spółka wykazała wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych o 2,6 mln EUR, podczas gdy w 2010 r. odnotowano spadek w wysokości 16,2 mln EUR. Zmiana ta wskazuje na stabilizację wyceny nieruchomości w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2011 r.

Finansowanie, płynność i prognozy

Rada Dyrektorów jest zdania, że obecne perspektywy, chociaż lepsze niż w ostatnich kilku latach, zwłaszcza w Polsce, nadal stawiają wyzwania w zakresie działalności operacyjnej oraz pozyskiwania finansowania na rynkach, na których Grupa prowadzi działalność.

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

Mimo, że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy niosą ze sobą pewną dozę niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami aby móc kontynuować działalność operacyjną w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności, o czym mowa w nocie 1.

Polityka inwestycyjna

Spółka głównie lokuje aktywa w portfel nieruchomości o zróżnicowanym profilu w Polsce. W chwili obecnej Grupa prowadzi działalność także na Węgrzech, w Rumunii oraz Bułgarii.

Głównym obszarem zainteresowania Spółki jest Polska, która charakteryzuje się atrakcyjnymi wskaźnikami fundamentalnymi, istotnymi z punktu widzenia działalności inwestycyjnej, w tym stabilnością polityczno-gospodarczą, wysokim PKB i niską inflacją.

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 może korzystać z finansowania dłużnego w celu zwiększenia rentowności kapitału własnego, przy czym udział długu ustalany jest indywidualnie dla każdej inwestycji. Jeżeli to tylko możliwe, Rada Dyrektorów zamierza pozyskiwać finansowanie na warunkach nieprzewidujących możliwości regresu, dla każdego składnika aktywów z osobna. Spółka nie podlega limitowi wskaźnika zadłużenia ogólnego, natomiast zgodnie z 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 dochodu i zwiększenia wartości posiadanych aktywów w dłuższej perspektywie.

Realizując założenia długoterminowej polityki inwestycyjnej, w swojej strategii krótkoterminowej 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 przewiduje się wypłaty dywidendy.

Zbycie inwestycji w Słowacji

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 w *joint venture*. Grupa oczekuje, że w wyniku zawarcia transakcji zrealizuje wpływ netto na poziomie 8 mln EUR.

Zbycie udziałów Atlas w Słowacji miało być realizowane w dwóch etapach. Pierwszy etap został zakończony w listopadzie 2009 r. – do Spółki wpłynęło w 2009 r. 0,9 mln EUR z tytułu sprzedaży. Drugi etap transakcji miał zostać zamknięty w ciągu 70 dni od podpisania umowy – Spółka miała wówczas otrzymać kolejne 7,1 mln EUR.

ATLAS ESTATES LIMITED

Rada Dyrektorów ogłosiła w październiku 2010 r. zakończenie sprzedaży dwóch z trzech inwestycji z portfela słowackiego, niemniej jednak proces sprzedaży Circle Slovakia s.r.o., spółki będącej właścicielem inwestycji Nove Vajnory w Bratysławie, stanowiącej część wyżej wspomnianego portfela, nie został zakończony.

21 czerwca 2011 r. Rada Dyrektorów Spółki poinformowała, że nabywca nie jest w stanie dokonać zakupu akcji na wcześniej zakładanych warunkach. W związku z powyższym, 20 czerwca 2011 r. strony zawarły nową umowę przewidującą obniżenie ceny do 6,2 mln EUR. 27 lipca 2011 r. wszystkie warunki transakcji zostały spełnione, Spółka sprzedała pakiet akcji Circle Slovakia s.r.o. i otrzymała wspomnianą wyżej kwotę 6,2 mln EUR.

Wartość aktywów netto i skorygowana wartość aktywów netto

Według stanu na 31 grudnia 2011 r. wartość aktywów netto na akcję wykazana w skonsolidowanej informacji finansowej sporządzonej zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) spadła do 1,64 EUR na akcję z poziomu 2,25 EUR na akcję wg stanu na 31 grudnia 2010 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 wartości godziwej, również uległa obniżeniu z 2,94 EUR na akcję na 31 grudnia 2010 r. do 2,07 EUR na akcję na 31 grudnia 2011 r.

W roku zakończonym 31 grudnia 2011 r. niezależna wycena całego portfela nieruchomości była przeprowadzana co pół roku. Wycena na 31 grudnia 2011 r. została dokonana przez niezależnego rzeczoznawcę – firmę Jones Lang LaSalle (poprzednia nazwa firmy: King Sturge; firmy King Sturge i Jones Lang LaSalle połączyły się w 2011 r.). Rada Dyrektorów rozważa przeprowadzenie niezależnej wyceny całego portfela nieruchomości za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. wyłącznie w ujęciu rocznym. Wycena półroczna może zostać przeprowadzona częściowo przez specjalistyczną firmę zewnętrzną, a częściowo wewnętrznie – przez Zarządzającego Nieruchomościami. Decyzja w tym zakresie zostanie podjęta w 2012 r. Niezależna wycena roczna służy pomiarowi wartości dodanej w ciągu roku obrotowego, która jest uwzględniana w podstawie oceny działalności Zarządzającego Nieruchomościami i przy ustalaniu jego wynagrodzenia.

Zmiana wartości posiadanych gruntów pod zabudowę powyżej ich wartości księgowej odzwierciedla wartość ukrytą projektu, która znacznie przewyższa wartość księgową. Grunty te wyceniane są metodą pozostałościową i porównawczą. Zysk jest wykazywany po zakończeniu inwestycji oraz po przeniesieniu ryzyka oraz korzyści związanych z własnością lokalu 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 stosowane zasady rachunkowości – nie można ująć w bilansie.

	Wartość księgowa wykazana w bilansie	Wartość wg niezależnej wyceny 31.12.2011	Zmiana wartości
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Grunty pod zabudowę oraz grunty w leasingu operacyjnym ujęte w sumie aktywów wg ceny nabycia dla Grupy	62 354	85 151	22 797
Przypadające na wspólników niekontrolujących	2 469	3 096	627
Udział Spółki w zwiększeniu wartości gruntów pod zabudowę oraz gruntów w leasingu operacyjnym	64 823	88 247	23 424
Podatek odroczone z tytułu zwiększenia wartości gruntów pod zabudowę oraz gruntów w leasingu operacyjnym			(3 210)
Podstawowa wartość aktywów netto wykazana w bilansie			76 833
Skorygowana wartość aktywów netto			97 047
Liczba wyemitowanych akcji zwykłych wg stanu na 31 grudnia 2011 r.			46 852 014
Skorygowana wartość aktywów netto na akcję wg stanu na 31 grudnia 2011 r.			2,07
Skorygowana wartość aktywów netto na akcję wg stanu na 31 grudnia 2010 r.			2,94
Wartość aktywów netto na akcję w pierwszej ofercie publicznej (pomniejszona o koszty)			4,73

ATLAS ESTATES LIMITED

Bardziej szczegółowa analiza wartości aktywów netto Spółki znajduje się w raporcie Zarządzającego Nieruchomościami przedstawionym w dalszej części niniejszego sprawozdania.

Ład Korporacyjny

Atlas zapewnia, aby Grupa przestrzegała odpowiednich zasad ładu korporacyjnego i posiada silną strukturę organizacyjną, co w obecnej sytuacji gospodarczej nabiera szczególnego znaczenia, ponieważ istnieje wyraźny związek pomiędzy stosowaniem wysokiej jakości standardów ładu korporacyjnego i tworzeniem wartości dla akcjonariuszy. Szczegółowe informacje na temat ładu korporacyjnego i struktury organizacyjnej Grupy znajdują się na str. 30.

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. 18 i 19.

Zmiany wśród niewykonawczych członków Rady Dyrektorów

Zgodnie z informacjami przedstawionymi w Sprawozdaniu Rady Dyrektorów nie wystąpiły żadne zmiany w składzie niewykonawczych członków Rady Dyrektorów.

Perspektywy

Zamiarem Spółki jest dalsze inwestowanie zasobów w aktywa generujące dochód oraz koncentrowanie uwagi kierownictwa na tych aktywach, celem podniesienia stopnia ich wykorzystania przez najemców oraz uzyskania lepszych przepływów pieniężnych.

Ze względu na trwające w Polsce ożywienie gospodarcze, Spółka koncentruje swoją uwagę również na intensyfikacji działań sprzedażowych w odniesieniu do kilku inwestycji mieszkaniowych w Warszawie, o czym mowa w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami.

Andrew Fox
PRZEWODNICZĄCY RADY DYREKTORÓW
20 marca 2012 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Raport Zarządzającego Nieruchomościami

W niniejszym raporcie przedstawiamy wyniki finansowe i operacyjne za rok zakończony 31 grudnia 2011 r. Funkcję Zarządzającego Nieruchomościami Spółka powierzyła firmie Atlas Management Company Limited („AMC”), której rola polega na nadzorowaniu sposobu funkcjonowania aktywów portfelowych Spółki i rozwoju portfela, a także doradzaniu Spółce w zakresie nowych możliwości inwestycyjnych. Według stanu na 31 grudnia 2011 r. Spółka utrzymywała w portfelu 21 nieruchomości, w tym 11 nieruchomości inwestycyjnych (z czego osiem nieruchomości generuje dochód, dwie utrzymywane są w celu uzyskania wzrostu wartości, a jedna przeznaczona jest na sprzedaż), dwa hotele i osiem nieruchomości deweloperskich.

Region Europy Środkowo-Wschodniej ucierpiał na skutek globalnego załamania rynku kredytowego w 2009 r. Jednak w tych krajach regionu, w których Spółka prowadzi działalność, w 2011 r. i 2010 r. zanotowano wzrosty PKB. Biorąc pod uwagę te czynniki niepewności oraz zmienne warunki ekonomiczne, kierownictwo podjęło działania zmierzające do ograniczenia ryzyka w całym portfelu. Działania te objęły redukcję kosztów i poziomów zatrudnienia oraz wstrzymanie działalności inwestycyjnej obciążonej wyższym ryzykiem. Ścisłe współpracujemy z naszymi bankami, aby zapewnić im pełny dostęp do informacji o zmianach struktury portfela.

Kryzys na rynkach kredytów i nieruchomości rozpoczął się w 2007 r., a w dwóch kolejnych latach przybrał rozmiary globalne. Doprowadziło to do znacznych spadków cen aktywów oraz działań zmierzających do redukcji zadłużenia. Bezprecedensowe interwencje ze strony rządów przyniosły doraźną poprawę sytuacji, lecz niepewna sytuacja gospodarcza będzie utrzymywała się do czasu zahamowania spadków cen aktywów oraz ponownej stabilizacji na rynkach finansowych i powrotu zaufania. Kierownictwo z sukcesem kontrolowało działalność operacyjną Spółki w tych burzliwych czasach. Najważniejsze projekty deweloperskie były realizowane terminowo i zgodnie z planem. Rozpoczęto również realizację nowych inwestycji.

Rynki i najważniejsze nieruchomości

Polska

Polska jest podstawowym rynkiem działalności Grupy – tu zlokalizowane jest 76% jej portfela. Polska gospodarka należy do najbardziej odpornych na kryzys gospodarek europejskich: prognozowany wzrost PKB w 2011 r. wynosi 3,8% (w 2010 r.: 3,8%). W minionych latach notowano znaczne wzrosty cen nieruchomości. Trend ten uległ odwróceniu w 2009 r., kiedy to odnotowano znaczący spadek wartości aktywów. Dotychczas w 2010 i 2011 roku obserwowaliśmy stabilizację cen w okolicach dolnego pułapu wyceny.

Hotel Hilton w Warszawie

Hotel *Hilton*, wzniesiony w warszawskiej dzielnicy Wola, jest najbardziej prestiżowym aktywem Grupy. W 2011 r. odnotowano poprawę wyników hotelu w stosunku do 2010 r. i oczekuje się, że tendencja ta będzie się utrzymywać.

Platinum Towers

Zakończono budowę kompleksu *Platinum Towers*. Dotychczas sprzedano 385 z ogólnej liczby 396 apartamentów, a do 31 grudnia 2011 r. nowym właścicielom przekazane zostały 383 apartamenty. Inwestycja ta, sąsiadująca z Hotelem *Hilton*, jest unikatowym przedsięwzięciem w mieście. W przyszłości planowana jest budowa wieży mieszczącej powierzchnię biurową, co zwiększy atrakcyjność kompleksu.

Capital Art Apartments

Projekt *Capital Art Apartments* w Warszawie stanowi znaczącą inwestycję w warszawskiej dzielnicy Wola, w pobliżu centrum miasta. Ostatecznie, w ramach rozplanowanej na trzy etapy inwestycji, powstanie 739 apartamentów oraz parking i inne udogodnienia, w tym lokale handlowo-usługowe.

Po ukończeniu pierwszego i drugiego etapu inwestycji, Spółka sprzedała jak dotąd wszystkie 219 lokali powstałych w pierwszym etapie oraz 272 z 300 apartamentów wybudowanych w drugim etapie. Trzeci etap jest obecnie w zaawansowanym stadium planowania. Ogółem, w 2011 r. przekazano dotychczas do użytkowania 76 apartamentów i rozpoznano z tego tytułu w sprawozdaniu finansowym 1,0 mln EUR zysku brutto ze sprzedaży.

Concept House (poprzednia nazwa: Cybernetyki)

Concept House to znacząca inwestycja realizowana w warszawskiej dzielnicy Mokotów. Projekt przewiduje wybudowanie 160 apartamentów wraz z parkingiem i innymi udogodnieniami, w tym lokalami handlowo-usługowymi.

Prace budowlane rozpoczęto w II kwartale 2011 r. Na 31 grudnia 2011 r. w przedsprzedaży Spółka znalazła nabywców dla 35 apartamentów.

ATLAS ESTATES LIMITED

Apartamenty przy Krasińskiego (poprzednia nazwa: Zielono)

Apartamenty przy Krasińskiego to znaczący projekt realizowany na warszawskim Żoliborzu. Inwestycja ta wzbogaci stolicę o 303 apartamenty wraz parkingiem i innymi udogodnieniami, w tym lokalami handlowo-usługowymi.

Prace budowlane rozpoczęto w III kwartale 2011 r. Na 31 grudnia 2011 r. 58 apartamentów znalazło nabywców w przedsprzedaży.

Pozostałe nieruchomości w Polsce

Grupa posiada również dwie nieruchomości inwestycyjne na terenie Polski. W wypadku warszawskiego kompleksu *Millennium Plaza*, Grupa odczuła skutki niekorzystnej sytuacji na rynku najmu, lecz obecnie dostrzega powolny wzrost zainteresowania powierzchniami biurowymi i lokalami handlowo-usługowymi ze strony potencjalnych najemców (poziom wykorzystania lokali wzrósł z 68% w 2010 r. do 72% w 2011 r.). W 2011 r. poziom wykorzystania lokali budynku biurowego Sadowa w Gdańsku pozostał niezmienny w stosunku do 2010 r. i wyniósł 92%.

Portfel inwestycyjny Grupy obejmuje także cenne działki gruntu w Warszawie i Gdańsku.

Węgry

Na Węgrzech Grupa posiada siedem nieruchomości – wszystkie znajdują się w Budapeszcie. Pięć z nich stanowią aktywa generujące dochód. Jedna z nieruchomości – budynek biurowy *Moszkva* – została zaklasyfikowana na 31 grudnia 2011 r. jako aktywa przeznaczone do sprzedaży (zob. nota 20 skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

Gospodarka węgierska silnie odczuwa skutki globalnego kryzysu na rynku kredytowym i braku płynności dostępnej na potrzeby przedsięwzięć deweloperskich. W związku z tym Atlas wstrzymał działalność deweloperską, a w wypadku aktywów generujących dochód odnotował utratę klientów i presję na ceny. Podczas gdy w 2009 r. spadek PKB na Węgrzech wynosił 6,7%, w 2010 r. odnotowano nieznaczny wzrost PKB na poziomie 1,2%. W 2011 r. oczekiwany jest wzrost PKB na poziomie 1,8%.

Na skutek silnej presji ekonomicznej obiekt *Ikarus Business Park* stracił najważniejszych klientów. W trudnych warunkach rynkowych Grupa nie zaprzestaje aktywnego marketingu wolnych powierzchni w swoich nieruchomościach. Realizację inwestycji *Atrium Homes* zaplanowano na dwa etapy. Rozpoczęcie budowy pierwszego etapu wstrzymano ze względu na obecną sytuację gospodarczą.

Rumunia

Grupa posiada trzy nieruchomości w Rumunii, w tym hotel *Golden Tulip* i dwa znaczne banki gruntów. W 2010 r. gospodarka rumuńska skurczyła się o 1,3% (w 2009 r. spadek PKB wyniósł 7,1%). W 2011 r. przewiduje się niewielki wzrost na poziomie 1,5%. Oznacza to dramatyczną zmianę w stosunku do minionych lat, gdy notowano wysokie stopy wzrostu PKB. MFW udzielił pomocy finansowej celem wsparcia gospodarki rumuńskiej. Pomimo trudnych warunków prowadzenia działalności, poziom wykorzystania pokoi w Hotelu *Golden Tulip* w 2011 r. wzrósł do 63%, w porównaniu z 55% w 2010 r.

Bułgaria

Grupa posiada jedną nieruchomość przeznaczoną na wynajem w Sofii – jest to budynek biurowy o powierzchni ok. 3.500 m².

ATLAS ESTATES LIMITED

Ogólne informacje finansowe

W obliczu kryzysu na rynku kredytowym oraz pogorszenia sytuacji gospodarczej, kontrola finansowa oraz ścisła kontrola kosztów i wydatków stały się szczególnie istotnymi elementami działalności.

Monitorowanie na bieżąco obszarów geograficznych, w których Atlas prowadzi działalność inwestycyjną, analiza danych ekonomicznych i kluczowych wskaźników sektorów działalności Grupy mają podstawowe znaczenie dla uniknięcia zbyt dużej ekspozycji lub uzależnienia od danego regionu. W związku z powyższym, AMC dokonuje oceny czynników ryzyka i potencjalnych korzyści związanych z poszczególnymi krajami, sektorami lub rodzajami aktywów w celu optymalizacji zwrotu z inwestycji, a tym samym zwrotu z kapitału, jaki Spółka jest w stanie wypracować dla Akcjonariuszy w dłuższej perspektywie czasowej.

Wycena portfela i metody wyceny

Ostatnia wycena całego portfela inwestycyjnego Spółki została przeprowadzona na 31 grudnia 2011 r. przez Jones Lang LaSalle, niezależną firmę doradczą specjalizującą się w sektorze nieruchomości.

Kredyty

Według stanu na 31 grudnia 2011 r., udział Spółki w kredytach bankowych związanych z portfelem nieruchomości Grupy wynosił 208 mln EUR (na 31 grudnia 2010 r.: 246 mln EUR). Poniższa tabela zawiera zestawienie wartości kredytów oraz wartości nieruchomości dla tych okresów, dla których przeprowadzono wycenę nieruchomości.

	Wartość kredytów 2011	Wartość nieruchomości 2011	Wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia 2011	Wartość kredytów 2010	Wartość nieruchomości 2010	Wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia 2010
	w tys. EUR	w tys. EUR	%	w tys. EUR	w tys. EUR	%
Nieruchomości inwestycyjne	116	146	79%	117	155	76%
Hotele	62	96	65%	65	108	60%
Nieruchomości deweloperskie w trakcie budowy	13	27	48%	30	36	83%
Pozostałe nieruchomości deweloperskie	17	18	94%	22	31	70%
	208	287	72%	234	330	71%
Zobowiązania bezpośrednie związane z aktywami w grupach zbycia zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	12	22	55%
Ogółem	208	287	72%	246	352	70%

Wyceny podane w powyższej tabeli różnią się od wartości przedstawionych w skonsolidowanym bilansie na 31 grudnia 2011 r. ze względu na sposób traktowania (zgodnie z MSSF) nieruchomości gruntowych posiadanych w leasingu operacyjnym i nieruchomości deweloperskich.

ATLAS ESTATES LIMITED

Spadek wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV) dla nieruchomości deweloperskich w trakcie budowy z 83% na 31 grudnia 2010 r. do 48% na 31 grudnia 2011 r. nastąpił głównie w wyniku spłaty znacznej części kredytu na inwestycję *Platinum Towers*.

Wzrost wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczenia dla pozostałych nieruchomości deweloperskich z 70% na 31 grudnia 2010 r. do 94% na 31 grudnia 2011 r. nastąpił głównie w wyniku przeklasyfikowania kredytów (i odnośnych wartości) z pozycji „Pozostałe nieruchomości deweloperskie” do pozycji „Nieruchomości deweloperskie w trakcie budowy.” Przeklasyfikowanie kredytów nastąpiło w związku z rozpoczęciem realizacji dwóch inwestycji w Warszawie (*Apartamenty przy Krasińskiego* i *Concept House*).

W analizowanym okresie dźwignia finansowa wyrażona jako zadłużenie netto do kapitału ogółem (zadłużenie netto plus kapitał własny przypadający na akcjonariuszy) wyniosła 72% (zob. nota 1.2 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego). Wskaźnik ten wzrósł z poziomu 66,8% na 31 grudnia 2010 r., przede wszystkim na skutek powstania niezrealizowanych ujemnych różnic kursowych zwiększających saldo kredytów bankowych o 16,4 mln EUR na 31 grudnia 2011 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Finansowanie dłużne

Główne kredyty Grupy zostały zaciągnięte w bankach Erste Bank, Investkredit Bank oraz Raiffeisen Bank. Warunki finansowania dotyczące zabezpieczonego finansowania dłużnego Grupy można podzielić na dwie główne kategorie: coroczne testy wartości kredytu do wartości zabezpieczenia oraz wskaźniki pokrycia obsługi odsetek (i zadłużenia) (ISCR i DSCR), ustalane dla każdej spółki zależnej w oparciu o dane zawarte w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

Zestawienie kredytów według banków kredytujących, wg stanu na 31 grudnia 2011 r. (nie odjęto udziału spółek joint venture w kredytach, natomiast uwzględniono efekt umowy o zabezpieczeniu krzyżowym (*cross-collateralisation agreement*)):

Bank/ Spółka	Kraj	Waluta kredytu	Saldo w walucie krajowej (w tys.)	Saldo w tys. EUR ⁽²⁾	Liczba lat pozostałych do terminu spłaty	Podstawa naliczania odsetek
<u>InvestKredit</u> HGC Immobul Total InvestKredit	Polska Bułgaria	EUR EUR	59 599 5 405	59 599 5 405 65 004	4 6	EURIBOR 3M EURIBOR 3M
<u>Erste Bank</u> Millenium Ligetvaros Voluntari Solaris Total Erste Bank	Polska Węgry Rumunia Rumunia	EUR EUR EUR EUR	61 657 3 925 12 953 13 495	61 657 3 925 12 953 13 495 92 030	5 10 1 1	EURIBOR 3M EURIBOR 3M EURIBOR 3M EURIBOR 3M
<u>Raiffeisen</u> Platinum Towers Platinum Towers Kokoszki Total Reiffeisen	Polska Polska Polska	PLN EUR PLN	13 248 8 887 41 467	2 999 8 887 9 388 21 274	<1 <1 <1	WIBOR 1M EURIBOR 1M WIBOR 1M
<u>ING Bank</u> Sadowa	Polska	EUR	6 165	6 165	9	EURIBOR 1M
<u>Bank PEKAO</u> Cybernetyki ⁽¹⁾	Polska	PLN	15 637	3 540	2	WIBOR 1M
<u>WBK</u> Zielono	Polska	PLN	327	74	3	WIBOR 1M
<u>MKB Bank</u> Ikarus	Węgry	EUR	13 777	13 777	5	Oprocentowanie stałe
<u>Volksbank</u> Volan ⁽¹⁾	Węgry	EUR	6 532	6 532	-	EURIBOR 3M
<u>FHB Kereskedelmi Bank</u> Metropol	Węgry	EUR	2 468	2 468	6	EURIBOR 3M
<u>Alpha Bank</u> Golden Tulip	Rumunia	EUR	3 413	3 413	5	LIBOR 3M

(1) Obejmuje udział spółki joint venture.

(2) Saldo różni się od podanej w skonsolidowanym bilansie na 31 grudnia 2011 r. łącznej wartości kredytów bankowych i kredytów w rachunku bieżącym ze względu na rozliczenie bezpośrednich kosztów emisji zgodnie z MSSF.

ATLAS ESTATES LIMITED

Najważniejsze zmiany w 2011 r.

- Inwestycja *Platinum Towers* (11,9 mln EUR) – 29 grudnia 2011 r. Spółka podpisała umowę w sprawie przedłużenia okresu kredytu, zgodnie z którą kapitał kredytu zostanie spłacony w marcu 2012 r.
- Kredyt dotyczący nieruchomości gruntowej *Zielono* – 10 listopada 2011 r. Spółka spłaciła kredyt. 2 listopada 2011 r. Spółka podpisała nową umowę kredytową o wartości 99 mln PLN na realizację inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego*.
- *Cybernetyki* (1,7 mln EUR) – 16 grudnia 2011 r. Spółka spłaciła kredyt. 29 lipca 2011 r. Spółce udzielony został nowy kredyt w kwocie 68 mln PLN na realizację inwestycji *Concept House*. Na podstawie aneksu podpisanego 7 grudnia 2011 r. limit kredytu został zmniejszony do 66 mln PLN.
- *Kokoszki* (9,3 mln EUR) – 21 lipca 2011 r. Spółka podpisała aneks do istniejącej umowy, przedłużający termin spłaty kredytu na finansowanie nieruchomości gruntowej do lipca 2012 r.

Informacje o aktualnej sytuacji

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2011 r. dwa kredyty, na łączną kwotę 19,2 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. Spółka pozostaje w kontakcie z zainteresowanymi bankami i negocjuje restrukturyzację kredytów.

Ponadto istnieje pięć kredytów, w kwocie 50,8 mln EUR, które zostały zaklasyfikowane jako kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie. Negocjacje w sprawie warunków refinansowania prowadzone są z bankami w odniesieniu do kredytów na następujące inwestycje:

- o *Voluntari* (12,9 mln EUR) i *Solaris* (13,5 mln EUR) – Spółka właśnie rozpoczęła negocjowanie warunków refinansowania;
- o *Platinum Towers* (11,9 mln EUR) – Spółka planuje podpisanie aneksu do istniejącej umowy, przedłużającego termin spłaty kredytu do 31 grudnia 2012 r.

Omówienie wyników operacyjnych i podstawowych pozycji rachunku zysków i strat

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

	Wynajem nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Działalność hotelarska	Pozostałe	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
	w mln EUR	w mln EUR	w mln EUR	w mln EUR	w mln EUR	w mln EUR
Przychody	13,6	21,3	19,1	-	54,0	100,7
Koszty operacyjne	(5,5)	(18,6)	(12,6)	-	(36,7)	(80,3)
Zysk brutto ze sprzedaży	8,1	2,7	6,5	-	17,3	20,5
Koszty administracyjne	(1,1)	(1,0)	(3,1)	(3,8)	(9,0)	(10,1)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	7,0	1,7	3,4	(3,8)	8,3	10,4
Zysk brutto ze sprzedaży (%)	60%	13%	34%	n.d.	32%	20%
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne (%)	51%	8%	18%	n.d.	15%	10%

Przychody

Łączne przychody za rok zakończony 31 grudnia 2011 r. wyniosły 54,0 mln EUR, w porównaniu z 100,7 mln EUR za rok zakończony 31 grudnia 2010 r. Głównymi źródłami przychodów Grupy są przychody ze sprzedaży związane z działalnością hotelarską, przychody ze sprzedaży lokali mieszkaniowych budowanych przez Grupę oraz przychody z wynajmu nieruchomości. Z uwagi na fakt, że Grupa utrzymuje zdywersyfikowany portfel inwestycji w nieruchomości, sezonowość lub cykliczność osiąganego dochodu lub wyników jest również wysoce zdywersyfikowana.

ATLAS ESTATES LIMITED

Nieruchomości deweloperskie

	2011	2010	Zmiana rok do roku 2011/2010	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	Zmiana operacyjna 2011/2010
	w mln EUR	w mln EUR	w mln EUR	w mln EUR	w mln EUR
Przychody	21,3	70,7	(49,4)	(2,1)	(47,3)
Koszty operacyjne	(18,6)	(61,6)	43,0	1,9	41,1
Zysk brutto ze sprzedaży	2,7	9,1	(6,4)	(0,2)	(6,2)
Koszty administracyjne	(1,0)	(1,3)	0,3	-	0,3
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	1,7	7,8	(6,1)	(0,2)	(5,9)

Rozpoznanie przychodu następuje dopiero z chwilą przekazania apartamentu nowemu właścicielowi, co wiąże się z otrzymaniem przez Grupę jego pełnej ceny. Przekazanie apartamentu oznacza przeniesienie na nowego właściciela ryzyka gospodarczego oraz korzyści ekonomicznych i zgodnie z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę następuje wówczas rozpoznanie w rachunku zysków i strat przychodów oraz dotyczących ich kosztów związanych ze sprzedażą apartamentów.

Spadek zysku brutto ze sprzedaży odnotowany w roku zakończonym 31 grudnia 2011 r. w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego spowodowany był głównie mniejszą liczbą apartamentów przekazanych do użytkowania w inwestycjach *Platinum Towers* i *Capital Art Apartments*.

Sprzedaż apartamentów w inwestycjach deweloperskich w Warszawie

	Capital Art Apartments etap 1	Capital Art Apartments etap 2	Platinum Towers	Concept House	Apartamenty przy Kraśińskiego
Łączna liczba apartamentów na sprzedaż	219	300	396	160	303
Liczba apartamentów, które znalazły nabywców w przedsprzedaży	219	272	385	35	58
Sprzedaż zakończona w 2008 r.	99	-	-	-	-
Sprzedaż zakończona w 2009 r.	107	-	26	-	-
Sprzedaż zakończona w 2010 r.	8	176	298	-	-
Sprzedaż zakończona w 2011 r.	2	74	59	-	-
Sprzedaż zakończona łącznie	216	250	383	-	-
Przedsprzedaż 2009 r.	21	95	31	-	-
Przedsprzedaż 2010 r.	4	28	31	-	-
Przedsprzedaż 2011 r.	3	22	2	35	58

W ramach inwestycji *Capital Art Apartments*, w roku zakończonym 31 grudnia 2011 r. rozpoznano przychody ze sprzedaży 76 apartamentów w wysokości 9,9 mln EUR oraz wykazano zysk brutto ze sprzedaży w wysokości 1,0 mln EUR (na 31 grudnia 2010 r. odpowiednio 24,5 mln EUR i 3,6 mln EUR w związku ze sprzedażą 176 apartamentów).

W ramach inwestycji *Platinum Towers*, w roku zakończonym 31 grudnia 2011 r. z ogólnej liczby 396 dostępnych apartamentów proces sprzedaży zakończono w odniesieniu do 59 apartamentów (na 31 grudnia 2010 r.: 298 apartamentów). Skutkowało to rozpoznanie w rachunku zysków i strat przychodów ze sprzedaży w wysokości 11,4 mln EUR oraz wykazaniem zysku brutto ze sprzedaży w kwocie 2,6 mln EUR (na 31 grudnia 2010 r. odpowiednio 46,1 mln EUR i 5,7 mln EUR).

W odniesieniu do projektów *Concept House* i *Apartamenty przy Kraśińskiego* nie rozpoznano przychodów ze sprzedaży, ponieważ inwestycje te są na etapie budowy.

ATLAS ESTATES LIMITED

Wynajem nieruchomości

	2011 w mln EUR	2010 w mln EUR	Zmiana rok do roku 2011/2010 w mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2011/2010 w mln EUR
Przychody	13,6	12,3	1,3	(0,3)	1,6
Koszty operacyjne	(5,5)	(5,4)	(0,1)	0,1	(0,2)
Zysk brutto ze sprzedaży	8,1	6,9	1,2	(0,2)	1,4
Koszty administracyjne	(1,1)	(1,0)	(0,1)	-	(0,1)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	7,0	5,9	1,1	(0,2)	1,3

Na wysokość przychodów zrealizowanych przez Grupę wpłynęły przede wszystkim rosnące stawki czynszów najmu w nieruchomości *Millenium Plaza*.

Działalność hotelarska

	2011 w mln EUR	2010 w mln EUR	Zmiana rok do roku 2011/2010 w mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2011/2010 w mln EUR
Przychody	19,1	17,7	1,4	(0,5)	1,9
Koszty operacyjne	(12,6)	(12,4)	(0,2)	0,4	(0,6)
Zysk brutto ze sprzedaży	6,5	5,3	1,2	(0,1)	1,3
Koszty administracyjne	(3,1)	(3,3)	0,2	0,1	0,1
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	3,4	2,0	1,4	-	1,4

Poprawę w segmencie działalności hotelarskiej zanotowano przede wszystkim w następstwie wzrostu średnich stawek hotelowych, uzyskania dodatkowych przychodów z organizowania imprez okolicznościowych i konferencji, jak również niewielkiego wzrostu poziomu wykorzystania pokoi.

Poziom wykorzystania pokoi:

- w hotelu *Hilton* w Warszawie spadł z 69% w roku zakończonym 31 grudnia 2010 r. do 67% w roku zakończonym 31 grudnia 2011 r.; oraz
- w hotelu *Golden Tulip* w Bukareszcie wzrósł z 54% w roku zakończonym 31 grudnia 2010 r. do 63% w roku zakończonym 31 grudnia 2011 r.

Koszty operacyjne

W roku zakończonym 31 grudnia 2011 r. koszty operacyjne kształtowały się na poziomie 36,7 mln EUR, w porównaniu z 80,3 mln EUR roku zakończonym 31 grudnia 2010 r. Spadek kosztów operacyjnych spowodowany był głównie mniejszą liczbą przekazanych do użytkowania apartamentów w inwestycjach *Platinum Towers* i *Capital Art Apartments* w porównaniu do 2010 r.

Koszty administracyjne

W porównaniu z 2010 r. koszty administracyjne spadły o 1,1 mln EUR (tj. o 11%), głównie dzięki ścisłej kontroli wydatków zewnętrznych.

Zmiany wyceny nieruchomości

W skonsolidowanym rachunku zysków i strat za 2011 r. Grupa wykazała zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 2,6 mln EUR (w 2010 r.: strata w wysokości 16,2 mln EUR). Wzrost wskazuje na stabilizację wyceny nieruchomości w 2011 r.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody i koszty operacyjne obejmują pozycje, które nie są bezpośrednio związane z bieżącą działalnością Grupy. Pozostałe przychody i koszty obejmują przychody i koszty związane z pozycjami refakturowanymi na

ATLAS ESTATES LIMITED

wykonawców i innych dostawców oraz inne podobne pozycje. Ponadto, w pozostałych kosztach operacyjnych ujmowane są następujące pozycje:

Utrata wartości zapasów i rzeczowych aktywów trwałych

W skonsolidowanym rachunku zysków i strat ujęto odpisy z tytułu utraty wartości zapasów w wysokości 3,2 mln EUR (w 2010 r.: 0,2 mln EUR) oraz odpisy z tytułu utraty wartości hoteli na poziomie 2,1 mln EUR (w 2010 r.: 1,8 mln EUR). Odpisy z tytułu utraty wartości zapasów zostały utworzone w odniesieniu do sytuacji, w których wartość godziwa aktywów pomniejszona o koszty sprzedaży jest niższa niż wartość bilansowa zapasów oraz do sytuacji gdzie cena nabycia/koszt wytworzenia zapasów przewyższa ich wycenę wyznaczoną przez Jones Lang LaSalle. Utrata wartości hoteli dotyczy hotelu w Rumunii i jest związana z obniżeniem zewnętrznej wyceny tego hotelu.

Przychody i koszty finansowe

W rachunku zysków i strat wykazano za rok zakończony 31 grudnia 2011 r. koszty finansowe w wysokości 10,4 mln EUR, w porównaniu z kwotą 11,2 mln EUR w 2010 r. Te koszty finansowe dotyczą głównie odsetek od kredytów bankowych i innych opłat bankowych związanych z kredytami.

Kursy walut obcych

Wartości walut bazowych stosowanych w krajach, w których Grupa prowadzi działalność i posiada aktywa, ulegały znacznym wahaniom. Poniższa tabela przedstawia zestawienie kursów (średnich i na koniec okresu) walut poszczególnych krajów wobec waluty sprawozdawczej, zastosowane w sprawozdaniu finansowym. W wyniku wahań kursów walutowych, w 2011 r. Grupa odnotowała znaczne straty z tytułu niezrealizowanych różnic kursowych w wysokości 17,1 mln EUR wobec zysku w wysokości 4,0 mln EUR w 2010 r.

	Polski złoty	Węgierski forint	Rumuński lej	Bułgarska lewa
Kurs na koniec okresu				
31 grudnia 2011	4,4168	311,13	4,3197	1,95583
31 grudnia 2010	3,9603	278,75	4,2848	1,95583
Zmiana w %	11,53%	11,62%	0,81%	0,00%
Kurs średni				
Rok 2011	4,1198	279,21	4,2379	1,95583
Rok 2010	3,9946	275,41	4,2099	1,95583
Zmiana w %	3,13%	1,38%	0,67%	0,00%

Wartość aktywów netto

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

- Aktywa generujące dochód, odpłatnie wynajmowane najemcom – są klasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne, których zmiany wyceny odnoszone są na rachunek zysków i strat;
- Rzeczowe aktywa trwałe 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 są jako zapasy, a wzrost ich wartości nie jest rozpoznawany 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 zdefiniowaną przy pierwszej ofercie publicznej i wcześniej publikowaną przez Spółkę.

ATLAS ESTATES LIMITED

	Wartość aktywów netto 2011 w mln EUR	Wartość aktywów netto na akcję 2011 EUR	Wartość aktywów netto 2010 w mln EUR	Wartość aktywów netto na akcję 2010 EUR
Podstawowa wartość aktywów netto	76,8	1,64	105,5	2,25
Wzrost wartości gruntów pod zabudowę	23,4	-	35,1	-
Podatek odroczoney	(3,2)	-	(2,6)	-
Skorygowana wartość aktywów netto	97,0	2,07	138,0	2,94

Uwagi:

Według stanu na 31 grudnia 2011 r. i 31 grudnia 2010 r. liczba wyemitowanych akcji wynosiła 46,852,014.

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 rok zakończony 31 grudnia 2011 r. wyniosło 2,7 mln EUR (za rok zakończony 31 grudnia 2010 r.: 2,7 mln EUR).

Bieżąca działalność

W roku zakończonym 31 grudnia 2011 r. Spółka kontynuowała działania zmierzające do zidentyfikowania sposobów generowania wartości dodanej poprzez aktywne zarządzanie portfelem aktywów generujących dochód. Kontynuowano również realizację wartości inwestycji deweloperskich poprzez znajdowanie nabywców na apartamenty będące nadal w budowie (przedsprzedaż) oraz kończenie prac budowlanych w jeszcze nieukończonych inwestycjach.

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

Do strategicznych celów zarządzania należy kontrola i obniżanie kosztów budowy oraz skracanie czasu realizacji projektów inwestycyjnych, zwłaszcza w kontekście wahań cen towarów giełdowych na rynkach międzynarodowych oraz wzrostu kosztów zatrudnienia w regionie. Inne cele strategiczne to refinansowanie portfela, zabezpieczenie finansowania prac budowlanych oraz ocena różnorodnych możliwości pozyskiwania kapitału.

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 się oceny ryzyka i korzyści związanych z danym krajem lub sektorem w celu maksymalizacji zwrotu z inwestycji, a przez to zysku, jaki Spółka jest w stanie wypracować dla akcjonariuszy.

Akcje spółki są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, a do października 2010 r. były również notowane na rynku AIM. Wywiązując się ze swoich zobowiązań wobec akcjonariuszy i rynków oraz konsekwentnie stosując politykę maksymalnej jawności i terminowości raportowania, Spółka jednocześnie prowadzi stale działania mające na celu optymalizację i rozwój jej systemu zarządzania finansowego i operacyjnego. W każdym kraju, gdzie Spółka prowadzi działalność na znaczącą skalę, funkcjonują doświadczone zespoły operacyjne; w pozostałym zakresie projekty inwestycyjne oraz inne istotne sprawy związane z działalnością operacyjną są monitorowane i kontrolowane przez centralny zespół operacyjny i komitet inwestycyjny. Kierownictwo stale weryfikuje struktury operacyjne 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.

Globalna sytuacja gospodarcza

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Jednym ze skutków niepewnej sytuacji gospodarczej były wahania kursów walut w krajach regionu, w którym Spółka prowadzi działalność. Rada Dyrektorów regularnie otrzymuje informacje od AMC dotyczące wyników finansowych i wpływu czynników zewnętrznych na działalność Spółki.

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 ramach inwestycji deweloperskich. Negocjacje i zawieranie umów finansowania trwa obecnie dłużej niż miało to miejsce w przeszłości. Kierownictwo Spółki uważa, że problem pozyskiwania finansowania stanowi potencjalny czynnik ryzyka w bieżącej działalności Spółki, w związku z czym przeznacza znaczne zasoby na zarządzanie relacjami z przedstawicielami sektora bankowego i monitorowanie ryzyka w tym obszarze.

Zarządzanie środkami pieniężnymi odbywa się zarówno na szczeblu lokalnym, jak i w centrali, dzięki czemu nie występują opóźnienia w płatności czynszów, nadwyżki pieniężne są odpowiednio inwestowane lub przekazywane innym podmiotom Grupy stosownie do potrzeb, a wszelkie pozostałe środki są utrzymywane we właściwej walucie. Alokacja kapitału i decyzje inwestycyjne są analizowane i zatwierdzane kolejno przez lokalne kierownictwo operacyjne, zespół wykonawczy, centralne zespoły finansowy i operacyjny, 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.

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 walut odnośnych aktywów i 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 jednak w walutach lokalnych i są one planowane z wyprzedzeniem. Inwestycje deweloperskie w budowę mieszkań generują wpływy głównie w walucie lokalnej, w związku z czym ich finansowanie również jest pozyskiwane w tej samej walucie lokalnej. Dokonuje się identyfikacji „wolnych środków” dostępnych do dystrybucji w ramach Spółki, jak również stosuje się odpowiednie mechanizmy przeliczania walut.

Wnioski

Kluczowym strategicznym celem inwestycyjnym, który AMC stara się nieustannie realizować, jest maksymalizacja wartości Spółki dla akcjonariuszy. Zespoły specjalistów pracujących w AMC mają duże doświadczenie w aktywnym zarządzaniu nieruchomościami inwestycyjnymi i deweloperskimi i są dla Spółki źródłem ogromnej ilości cennej wiedzy oraz znajomości rynków lokalnych. Odnotowano spore postępy w zakresie sprzedaży dwóch kluczowych dla Grupy inwestycji deweloperskich, a mianowicie *Platinum Towers* i *Capital Art Apartments* w Warszawie, oraz podjęto działania w zakresie przedsprzedaży nowych inwestycji (*Concept House*, *Apartamenty przy Krasińskiego*), co potwierdza nasze przekonanie co do poprawy warunków rynkowych w perspektywie średnio- i długoterminowej.

W obecnej sytuacji ekonomicznej Spółka stawia sobie za główny cel minimalizację ryzyka finansowego, utrzymywanie optymalnego poziomu środków pieniężnych i efektywności operacyjnej, a także poprawę płynności Grupy, która umożliwi jej realizację kolejnych przedsięwzięć deweloperskich. Spółka posiada portfel zbudowany na mocnych aktywach bazowych; wierzymy również, że jej plany inwestycyjne pozwolą nadal zaspokajać popyt na wysokiej jakości nieruchomości o charakterystyce oferowanej 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.

Reuven Havar
Dyrektor Generalny
Atlas Management Company Limited
20 marca 2012 r.

Ziv Zvi
Dyrektor Finansowy
Atlas Management Company Limited

ATLAS ESTATES LIMITED

Opis Portfela Nieruchomości

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
Polska		
Hotel <i>Hilton</i>	Pierwszy w Polsce hotel sieci <i>Hilton</i> – czterogwiazdkowy hotel oferujący 314 luksusowych pokoi, posiadający obszerną infrastrukturę konferencyjną. Klub fitness i spa Holmes Place, kasyno oraz sklepy zajmują powierzchnię 4.500 m ² . Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
<i>Platinum Towers</i>	396 apartamentów w zespole dwóch wież mieszkalnych. Ta inwestycja mieszkaniowa została ukończona w III kwartale 2009 r. i obejmuje dwie wieże mieszkalne oraz piazę. Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
<i>Platinum Towers</i> – biura	Nieruchomość gruntowa, której warunki zabudowy zezwalają na powstanie obiektu biurowego klasy A o 42 kondygnacjach.	100%
<i>Properpol</i>	Powierzchnia komercyjna na poziomie parteru i pierwszego piętra <i>Platinum Towers</i> , obejmująca galerię handlową o powierzchni 1.842 m ² oraz 208 miejsc parkingowych. Praktycznie w całości wynajęta najemcom.	100%
<i>Capital Art Apartments</i>	Inwestycja obejmująca 779 apartamentów, realizowana w trzech etapach. Etap 1 inwestycji ukończono w IV kwartale 2008 r. Spośród ogólnej liczby 219 apartamentów sprzedano 219. Realizację etapu 2 inwestycji, obejmującego budowę 300 apartamentów, ukończono w 2009 r. Dotychczas sprzedano 272 apartamenty. Planuje się realizację etapu 3 inwestycji. Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
<i>Apartamenty przy Krasińskiego</i> (poprzednia nazwa: <i>Zielono</i>)	Nieruchomość gruntowa, w odniesieniu do której uzyskano decyzję o warunkach zabudowy oraz pozwolenie na budowę 303 mieszkań. Budowę rozpoczęto w III kwartale 2011 r. Lokalizacja: dzielnica mieszkaniowa Warszawy.	76%
<i>Millennium Tower</i>	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%
<i>Concept House</i> (poprzednia nazwa: <i>Cybernetyki</i>)	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 . Budowę rozpoczęto w II kwartale 2011 r. Lokalizacja: dzielnica Mokotów, w bliskim sąsiedztwie biznesowego centrum Warszawy.	50%
Projekt <i>Sadowa</i>	Budynek biurowy o powierzchni 6.550 m ² i poziomie wykorzystania lokali wynoszącym 92%, położony w niedalekiej odległości od centrum Gdańska.	100%
Projekt <i>Kokoszki</i> , Gdańsk	Działka o powierzchni 430.000 m ² usytuowana na obrzeżach Gdańska, posiadająca decyzję o warunkach zabudowy zezwalającą na budowę obiektów wielofunkcyjnych o powierzchni 130.000 m ² .	100%
Węgry		
<i>Ikarus Business Park</i>	Działka o powierzchni 283.000 m ² , na której wybudowano obiekty przeznaczone 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%
<i>Metropol Office Centre</i>	Budynek biurowy o powierzchni 7.600 m ² , położony w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu (dzielnica XIII).	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
<i>Atrium Homes</i>	Inwestycja realizowana w dwóch etapach, w ramach której powstanie 456 apartamentów o powierzchni 22.000 m ² . 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%
<i>Ligetvaros Centre</i>	6.300 m ² powierzchni biurowo-handlowej. Uzyskano pozwolenie na budowę dodatkowych 6.400 m ² powierzchni. Obiekt zlokalizowany w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu (dzielnica VII).	100%
<i>Varosliget Centre</i>	Działka o powierzchni 12.000 m ² , zlokalizowana w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu (dzielnica VII). Uzyskano decyzję o warunkach zabudowy, zezwalającą na budowę obiektu wielofunkcyjnego o powierzchni brutto 31.000 m ² .	100%
<i>Moszkva Square</i>	1.000 m ² powierzchni biurowej i handlowej w dzielnicy Buda w Budapeszcie.	100%
<i>Projekt Volan</i>	Działka o powierzchni 20.640 m ² , dla której uzyskano decyzję o warunkach zabudowy zezwalającą na budowę obiektów wielofunkcyjnych o powierzchni 89.000 m ² . Nieruchomość położona w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu.	50%
Rumunia		
<i>Voluntari</i>	Nieruchomość gruntowa o powierzchni 99.116 m ² , obejmująca trzy przylegające do siebie działki. Warunki zabudowy nie zostały jeszcze określone. Lokalizacja: północno-wschodnie obrzeże miasta, znane jako Pipera.	100%
<i>Projekt Solaris</i>	Działka o powierzchni 32.000 m ² , przekształcana w teren przeznaczony pod zabudowę wielofunkcyjną. Lokalizacja: jedna z centralnych dzielnic Bukaresztu.	100%
<i>Hotel Golden Tulip</i>	Czterogwiazdkowy hotel z 83 pokojami, położony w centrum Bukaresztu.	100%
Bułgaria		
<i>The Atlas House</i>	Budynek biurowy zlokalizowany w centrum Sofii. 3.472 m ² powierzchni pod wynajem, rozłożone na ośmiu kondygnacjach.	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

Członkowie Rady Dyrektorów – Atlas Estates Limited

Andrew Fox
Przewodniczący Rady
Dyrektorów
Dyrektor Niewykonawczy

Andrew Fox jest absolwentem Uniwersytetu w Natal, w Republice Południowej Afryki, gdzie w 1999 r. uzyskał tytuł *Bachelor of Commerce* (licencjat w zakresie handlu), a następnie w roku 2000 ukończył studia podyplomowe na kierunku finanse, bankowość i zarządzanie inwestycyjne. W 2003 r. został przyjęty do Stowarzyszenia Biegłych Księgowych (*Association of Chartered Certified Accountants*) i uzyskał status członka zwyczajnego (*Fellow*) tego stowarzyszenia w 2009 r. W 2001 r. Andrew Fox dołączył do Oak Trust (Guernsey) Limited, a następnie w 2006 r. został powołany na stanowisko członka Rady Dyrektorów tej spółki.

Mark Chasey
Dyrektor Niewykonawczy
Przewodniczący Komitetu
Audytu

Mark Chasey jest absolwentem Uniwersytetu Witwatersrand w Republice Południowej Afryki, gdzie uzyskał tytuł *Bachelor of Commerce* (licencjat w zakresie handlu) w 1979 r. oraz tytuł *Bachelor of Accountancy* (licencjat w zakresie księgowości) w roku 1981. Po ukończeniu stażu w firmie księgowej Pim Goldby w Johannesburgu, w 1984 r. został członkiem Południowoafrykańskiego Instytutu Biegłych Księgowych (*South African Institute of Chartered Accountants*), a w latach 1984-1988 pełnił funkcję kontrolera finansowego w Femco Electric Motors Limited w Johannesburgu. Po założeniu w 1989 r. własnej firmy zajmującej się likwidacją przedsiębiorstw z siedzibą w Johannesburgu, Mark Chasey dołączył do Ernst and Young Trust Company (Jersey) Limited w 1997 r., a następnie w 1999 r. założył spółkę Oak Trust (Guernsey) Limited.

Guy Indig
Dyrektor Niewykonawczy

Guy Indig ukończył studia licencjackie na wydziale prawa Uniwersytetu Bar-Ilan w Izraelu w 1990 r. W 2001 r. uzyskał tytuł MBA na Uniwersytecie w Tel Awiwie. Posiada również tytuł magistra finansów (*Masters in Finance*) przyznany przez London Business School. Po zdobyciu kilkuletniego doświadczenia zawodowego, w roku 2000 rozpoczął współpracę z Beny Steinmetz Group, dużą międzynarodową grupą *private equity* zajmującą się inwestycjami na rynku nieruchomości oraz zasobów naturalnych. W firmie tej zajmował stanowisko dyrektora inwestycyjnego w międzynarodowych zespołach ds. nieruchomości oraz *private equity*. Po uzyskaniu tytułu magistra w dziedzinie finansów (*Masters in Finance*) w London Business School w 2005 r., Guy Indig rozpoczął pracę w Royal Bank of Scotland, gdzie do 2008 r. zajmował stanowisko dyrektora w departamencie finansowania nieruchomości odpowiedzialnego głównie za sekurytyzację oraz działalność inwestycyjną na terenie Europy kontynentalnej i Wielkiej Brytanii. W 2008 r. Guy Indig otrzymał propozycję objęcia stanowiska dyrektora zarządzającego w Izaki Group, gdzie do chwili obecnej kieruje działalnością inwestycyjną na europejskich rynkach *private equity* oraz rynkach nieruchomości.

Siedziba Spółki

Atlas Estates Limited
Martello Court
Admiral Park
St Peter Port
Guernsey GY1 3HB
Company number: 44284

ATLAS ESTATES LIMITED

Członkowie Rady Dyrektorów i zespół zarządzający wyższego szczebla - Atlas Management Company Limited (Zarządzający Nieruchomościami)

Ron Izaki

Dyrektor Niewykonawczy

Ron Izaki jest dyrektorem generalnym i głównym udziałowcem 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.

Nicholas Babbé

Dyrektor Niewykonawczy

Nicholas Babbé ukończył z wyróżnieniem studia na Uniwersytecie Zachodniej Anglii w Bristolu, uzyskując tytuł licencjata (*Bachelor of Arts*). Następnie rozpoczął karierę w branży finansowej, współpracując z firmami HSBC i Investec oraz zdobywając dyplom Stowarzyszenia STEP (*Society of Trusts and Estates Practitioners*), którego pełnoprawnym członkiem został w 2008 r. Na początku 2009 r. Nicholas Babbé dołączył do spółki Oak Trust (Guernsey) Limited, w której objął stanowisko zarządcy majątku powierniczego. Obecnie jest słuchaczem studiów licencjackich na kierunku Zarządzanie Majątkiem Powierniczym i Nieruchomościami na Uniwersytecie w Manchesterze i Manchester Business School.

Reuven Havar

Dyrektor Generalny

Reuven Havar posiada wieloletnie doświadczenie w dziedzinie planowania i realizacji dużych projektów inwestycyjnych na rynkach nieruchomości. W ciągu ostatnich dziewięciu lat współpracował z Africa Israel Group, początkowo jako dyrektor generalny spółek z grupy AFI-EUROPE, najpierw w Czechach od 2000 r., a następnie w Rumunii od 2006 r. Przed rozpoczęciem współpracy z Africa Israel Group, w latach 1996-1998 obejmował stanowisko dyrektora generalnego w należącej do firmy Pepsi Cola centralnej rozlewni soków i napojów w Bukareszcie. Wcześniej, od 1994 r. Reuven Havar był attache ekonomicznym w Kolumbii i Wenezueli (w randze Pierwszego Sekretarza do Spraw Ekonomicznych). W latach 1993-1994 pełnił także funkcję dyrektora finansowego działającej na rynku nowych technologii spółki M-Systems, która w tym okresie została wprowadzona na NASDAQ. Reuven Havar uzyskał stopień licencjata (BA) oraz tytuł MBA na Uniwersytecie Bar Ilan w Izraelu.

Ziv Zviel

Dyrektor Finansowy

Ziv Zviel dołączył do zespołu Atlas Management Company Limited w październiku 2010 r., obejmując stanowisko dyrektora finansowego. Wcześniej, od 2009 r., pełnił funkcje dyrektora finansowego i skarbnika w Deltathree, przedsiębiorstwie telekomunikacyjnym notowanym na NASDAQ. Od 2007 r. był wiceprezesem ds. finansów w spółce LivePerson działającej w branży internetowej, również notowanej na NASDAQ. Przed objęciem tego stanowiska, od 2002 r. Ziv Zviel był zatrudniony w Magic Software - notowanej na NASDAQ, międzynarodowej firmie produkującej oprogramowanie. Od roku 2000 pracował jako audytor w oddziale Ernst & Young w Tel Awiwie.

Ziv Zviel ukończył studia pierwszego stopnia w dziedzinie ekonomii i rachunkowości oraz studia MBA na kierunku zarządzanie przedsiębiorstwami na Uniwersytecie Bar Ilan w Izraelu.

ATLAS ESTATES LIMITED

Sprawozdanie Rady Dyrektorów

Rada Dyrektorów przekazuje swoje sprawozdanie oraz zbadane sprawozdanie finansowe za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2011 r.

Wyniki finansowe i dywidenda

Sprawozdanie z całkowitych dochodów przedstawione na stronie 39 zawiera wyniki finansowe Spółki za 2011 r. i wykazuje stratę po opodatkowaniu przypadającą na akcjonariuszy w wysokości 39,7 mln EUR (w 2010 r. zysk po opodatkowaniu wynosił 0,1 mln EUR).

Spółka nie ogłosiła wypłaty dywidendy za 2011 r. (podobnie jak w 2010 r.).

Opis działalności

Spółka zarejestrowana jest w Guernsey jako spółka inwestycyjna zamknięta (*closed-ended investment company*) działająca zgodnie z prawem Guernsey. 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.

W październiku 2010 r. Rada Dyrektorów ogłosiła, że Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy przyjęło Uchwałę Szczególną w sprawie anulowania dopuszczenia akcji zwykłych Spółki do obrotu na rynku AIM Giełdy Papierów Wartościowych w Londynie.

Przedmiotem podstawowej działalności Spółki oraz Grupy jest działalność inwestycyjna i deweloperska na terenie Europy Środkowo-Wschodniej oraz zarządzanie nieruchomościami Grupy. Opis rozwoju dalszej działalności Grupy oraz jej perspektyw (w tym istotnych czynników ryzyka i zagrożeń dla działalności Grupy, wraz z informacją o stopniu, w jakim Grupa narażona jest na wystąpienie takich czynników ryzyka i zagrożeń) przedstawiony został w Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów na str. 5–8 oraz w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami na str. 9–19.

W roku zakończonym 31 grudnia 2011 r. nie miały miejsca inne istotne zmiany w strukturze organizacyjnej Spółki.

Polityka inwestycyjna

Spółka głównie lokuje aktywa w portfel nieruchomości o zróżnicowanym profilu w Polsce. W chwili obecnej Grupa prowadzi działalność także na Węgrzech, w Rumunii oraz Bułgarii.

Głównym obszarem zainteresowania Spółki jest Polska, która charakteryzuje się atrakcyjnymi wskaźnikami fundamentalnymi, istotnymi z punktu widzenia działalności inwestycyjnej, w tym stabilnością polityczno-gospodarczą, wysokim PKB i niską inflacją.

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 może korzystać z finansowania dłużnego w celu zwiększenia rentowności kapitału własnego, przy czym udział długu ustalany jest indywidualnie dla każdej inwestycji. Rada Dyrektorów poszukuje źródeł finansowania bez prawa regresu, dla każdego składnika aktywów z osobna. Spółka nie ma ograniczeń co do wskaźnika zadłużenia, jednak oczekuje się, że będzie stosować dźwignię finansową na poziomie nie przekraczającym 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 posiadanych aktywów 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 mają niekorzystny wpływ na wartość portfela Grupy, co przekłada się na nieznaczny spadek wartości aktywów netto na akcję w porównaniu z rokiem poprzednim. Realizując założenia długoterminowej polityki inwestycyjnej Spółki, w swojej strategii krótkoterminowej 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 przewiduje się wypłaty dywidendy.

ATLAS ESTATES LIMITED

Dywersyfikacja

W celu zabezpieczenia się przed ryzykiem, Grupa utrzymuje zdywersyfikowany portfel inwestycji w nieruchomości. Dywersyfikacja obejmuje trzy obszary: po pierwsze, Grupa dywersyfikuje zasięg geograficzny poprzez utrzymywanie inwestycji w różnych krajach Europy Środkowo-Wschodniej; po drugie, Grupa dywersyfikuje typ inwestycji (m.in. w nieruchomości mieszkaniowe, biurowe, handlowe); po trzecie, w celu zapewnienia stabilności dochodów, Grupa zamierza zróżnicować w czasie realizację poszczególnych etapów projektów deweloperskich (np. zakupu gruntów, przygotowywania projektu, prac budowlanych, kampanii marketingowej oraz sprzedaży).

Podstawowe wskaźniki efektywności

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

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. Szczegółowe dane dotyczące sprzedaży przedstawiono w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami na str. 9–19.

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 str. 54–58.

Zasada kontynuacji działalności

Jak wskazano w Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów oraz w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami, otoczenie gospodarcze jest bardzo trudne. W 2011 r., po wyłączeniu niezrealizowanych różnic kursowych, Grupa odnotowała stratę w wysokości 4,1 mln EUR (w 2010 r.: strata w wysokości 8,4 mln EUR).

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 2011 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 287 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 208 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” 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 być potencjalnie wykorzystane do pozyskania dodatkowego finansowania.

Dokonując oceny przyjęcia zasady kontynuacji działalności przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2011 r. Rada Dyrektorów uwzględniła stan prowadzonych obecnie negocjacji dotyczących umów kredytowych. Informacje na ten temat przedstawiono w nocy 24 dotyczącej kredytów. Ponadto, Spółka nadal dostarczała środki na obsługę odsetek i spłatę kwot głównych kredytów w imieniu swoich jednostek zależnych.

Rada Dyrektorów jest jednak świadoma utrzymującej się niekorzystnej pozycji spółki w zakresie płynności. Do chwili obecnej spółce udawało się właściwie i starannie zarządzać swoją sytuacją pieniężną i bez względu na różnego rodzaju presję będzie to kontynuowane. W istniejącej sytuacji będzie to jednak wymagało od spółki sięgania do różnych źródeł płynności dostępnych w ramach posiadanego portfela aktywów, a także ostrożności w prowadzeniu bieżącej działalności oraz w stosunkach z kredytodawcami.

Prognozy i przewidywania Grupy zostały sporządzone z uwzględnieniem obecnej sytuacji gospodarczej oraz związanych z nią wyzwań, a także określonych powyżej czynników łagodzących. Prognozy te uwzględniają racjonalnie możliwe

ATLAS ESTATES LIMITED

zmiany wyników handlowych, potencjalną sprzedaż nieruchomości oraz przyszłe źródła finansowania 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, Rada Dyrektorów ma podstawy sądzić, że Spółka i Grupa posiadają odpowiednie zasoby do kontynuowania działalności operacyjnej w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

Znaczne pakiety akcji

Zgodnie z wiedzą Rady Dyrektorów, na dzień 1 marca 2012 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.

Tabela 1 - Znaczne pakiety akcji	Liczba posiadanych akcji zwykłych	Udział procentowy w wyemitowanym kapitale
HSBC Client Holdings Nominee (UK) Limited <636167>	34 994 624	74,69
Forest Nominees ,<GC1>	6 536 925	13,95
Euroclear Nominees account <EOCO1>	4 969 185	10,60
Ogółem	46 500 734	99,24

Rada Dyrektorów i akcje w posiadaniu Rady Dyrektorów

Skład osobowy Rady Dyrektorów (członkowie niewykonawczy) w 2011 r. przedstawia Tabela 2 poniżej. W latach 2010–2011 żaden z członków Rady Dyrektorów nie posiadał bezpośredniego udziału w kapitale zakładowym Spółki ani żadnej z jej jednostek zależnych.

Tabela 2 – Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów

Andrew Fox	powołany 16 czerwca 2010 r.
Mark Chasey	powołany 16 czerwca 2010 r.
Guy Indig	powołany 16 czerwca 2010 r.

Życiorysy członków Rady Dyrektorów przedstawiono na stronie 22.

Zdaniem Rady Dyrektorów powoływanie członków niewykonawczych na czas określony byłoby niewłaściwe ze względu na sposób zarządzania Spółką. Statut Spółki przewiduje jednak możliwość wymiany, na zasadzie rotacyjnej, jednej trzeciej składu Rady Dyrektorów każdego roku.

W Raporcie w Sprawie Wynagrodzeń na str. 34-36 przedstawiono szczegółowe informacje na temat wynagrodzeń i trybu powoływania członków Rady Dyrektorów oraz Zarządzającego Nieruchomościami. Poza wymienioną osobą żaden z członków Rady Dyrektorów nie miał w ciągu roku obrotowego ani w okresie zakończonym 20 marca 2012 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 prawdziwy i rzetelny obraz sytuacji Grupy na dzień zakończenia okresu obrotowego oraz wyników Grupy za dany okres obrotowy. Przy sporządzaniu sprawozdań finansowych Rada Dyrektorów ma obowiązek:

- doboru odpowiednich zasad rachunkowości i stosowania ich w sposób ciągły,
- formułowania ocen i szacunków w sposób zasadny i ostrożny,
- zapewnienia zgodności sprawozdań finansowych 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 na przedstawienie sytuacji finansowej Grupy z odpowiednią dokładnością oraz aby sprawozdania finansowe były sporządzane zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi na wyspie Guernsey. Rada Dyrektorów odpowiada również

ATLAS ESTATES LIMITED

za system kontroli wewnętrznej i ochronę aktywów Grupy i, co za tym idzie, za podejmowanie odpowiednich działań w celu wykrywania i zapobiegania oszustwom i innym nieprawidłowościom.

Strona internetowa Spółki

Zgodnie z wymogami 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. Istnieje jednak pewien stopień niepewności co do wymogów prawnych dotyczących informacji publikowanych na tej stronie, ponieważ są one 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 rewidenty 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 20 marca 2012 r.:

- zgodnie z posiadanymi przez Radę informacjami, nie istnieją żadne istotne informacje (tj. informacje potrzebne biegłemu rewidentowi Grupy w związku ze sporządzeniem raportu z badania), które nie byłyby znane biegłemu rewidentowi Grupy;
- Rada Dyrektorów podjęła wszelkie działania, które powinna podjąć w celu uzyskania informacji istotnych z punktu widzenia badania oraz w celu ustalenia, czy informacje te są znane biegłemu rewidentowi Grupy.

15 grudnia 2011 r. Rada Dyrektorów, jako organ uprawniony do podejmowania określonych decyzji w imieniu Spółki, dokonał ponownego wyboru firmy BDO LLP na biegłego rewidenta uprawnionego do zbadania sprawozdań finansowych Spółki za rok 2011.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2011 zostało zbadane przez BDO LLP na podstawie umowy zlecenia zawartej 15 grudnia 2011 r. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2010 zostało zbadane przez BDO LLP na podstawie umowy zlecenia zawartej 4 stycznia 2011 r.

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

Tabela 3 – Wynagrodzenie biegłego rewidenta

	2011 tys. EUR	2010 tys. EUR
Badanie jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	338	330
Przegląd śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	70	73
Usługi podatkowe	32	158
Ogółem	440	561

Zwykłe Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

Zwykłe Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy jest planowane na 18 czerwca 2012 r.

Informacja o postępowaniach sądowych

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 netto Spółki, poza postępowaniem wszczętym przeciwko:

(a) Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o.

Atlas Estates Limited („AEL”) otrzymała informację od swojej spółki zależnej Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („AEM”), iż w dniu 20 stycznia 2011 r. AEM otrzymało z sądu zawiadomienie o posiedzeniu sądu z wniosku Reform Company Sp. z o.o. w upadłości o zawezwaniu do próby ugodowej w zakresie zapłaty przez AEM kwoty 66 791 250 PLN z tytułu szkody jaką poniosła Reform Company Sp. z o.o. w wyniku przeprowadzenia transakcji sprzedaży budynku Millennium Plaza. Jako przeciwnicy w zawezwaniu do próby ugodowej zostali powołani: AEM, Hendrik Johannes Keilman, Anandrous B.V z siedzibą w Amsterdamie, Hocalar B.V. z siedzibą w Rotterdamie oraz DIR Management B.V z siedzibą w Amsterdamie.

ATLAS ESTATES LIMITED

AEM zawarła transakcję kupna budynku Millennium Plaza ponad trzy lata temu działając w dobrej wierze i zapłaciła za budynek godziwą cenę. Na podstawie porad, jakie Rada Dyrektorów uzyskała od swoich doradców prawnych, a także dowodów wskazanych we wniosku o zawarcie ugody, Rada Dyrektorów stwierdza, że wniosek nie ma istotnych podstaw faktycznych ani prawnych.

Posiedzenia sądu w sprawie próby ugodowej, odbyte 21 lutego 2011 r. i 9 stycznia 2012 r., nie doprowadziły do zawarcia ugody. W związku z brakiem możliwości zawarcia ugody, postępowanie zostało zakończone 9 stycznia 2012 r.

Obecnie AEL nie posiada żadnych informacji o jakimkolwiek postępowaniu sądowym toczącym się w związku z wyżej opisanym roszczeniem.

(b) Atlas Estates Limited i Atlas Estates Investment B.V.

Atlas Estates Limited („AEL”) została poinformowana, że w dniu 9 marca 2011 r. spółki Stronginfo Consultants Ltd. oraz Columbia Enterprises Ltd. („Powodowie”) przedłożyły sędziemu arbitrażowemu pozew przeciwko Atlas Estates Investment B.V. z siedzibą w Amsterdamie, spółce zależnej AEL, jako dłużnikowi głównemu, jak również samej AEL jako poręczycielowi („Pozwani”), zwracając się do sędziego arbitrażowego o zażądanie od Pozwanych dostarczenia pełnego i dokładnego rozliczenia stanowiącego podstawę do kalkulacji ceny zbycia udziałów (*Completion Consideration*), określonej w umowie z dnia 8 maja 2006 r. dotyczącej przeniesienia udziałów przez Powodów na rzecz Atlas Estates Investment B.V., oraz wniosli o zapłatę dodatkowej ceny zbycia udziałów (*Completion Consideration*), którą – z braku jakichkolwiek rozliczeń na chwilę składania żądania – Powodowie oszacowali na łączną kwotę 55 420 000 PLN.

AEL niniejszym informuje, że na obecnym etapie nie jest w stanie ocenić zasadności powyższego roszczenia, ponieważ doradcy prawni AEL wciąż badają zarówno prawne, jak i faktyczne podstawy pozwu.

Nie istnieją inne sprawy sądowe ani spory, które należałoby uznać za istotne w kontekście sprawozdania finansowego, a które wymagałyby ujawnienia lub utworzenia stosownej rezerwy w sprawozdaniu finansowym.

Znaczące umowy

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

Umowa z 28 lipca 2011 r. pomiędzy Zielono Sp. z o.o. a Unibep S.A.

28 lipca 2011 r. spółka zależna Zielono Sp. z o.o. zawarła z Unibep S.A. umowę o generalne wykonawstwo dotyczącą budowy budynku wielomieszkaniowego *Apartamenty przy Krasińskiego* w Warszawie. Całkowita wartość umowy wynosi 60,6 mln PLN netto. Okres obowiązywania umowy wynosi 22 miesiące.

Umowa z 12 kwietnia 2011 r. pomiędzy Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o. a Warbud S.A.

Na mocy umowy spółka Warbud S.A. zobowiązała się do wykonania robót budowlanych w ramach inwestycji mieszkaniowej *Concept House*. Wartość umowy wynosi 39,5 mln PLN netto. Zakończenie prac budowlanych jest planowane na I kw. 2013 r.

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi omówiono w nocie 15 do sprawozdania finansowego, na str. 57.

ATLAS ESTATES LIMITED

Kredyty i pożyczki, gwarancje i poręczenia

Najważniejsze zmiany dotyczące warunków kredytów i pożyczek zostały przedstawione w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami na str. 14.

Gwarancje i poręczenia – zdarzenia w 2011 r.

- Platinum Towers AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

W dniu 16 lutego 2011 r. Platinum Towers AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. („PT”) podpisała przedłużenie kredytu udzielonego jej przez Raiffeisen Bank Polska S.A. („RB”) w dniu 27 lipca 2008 r. („Umowa Kredytu”).

Tytułem zabezpieczenia spłaty wspomnianych kredytów, ustanowiono na rzecz RB hipoteki umowne łączne kaucyjne na niesprzedanych apartamentach w inwestycji Capital Art Apartments 2, będących własnością Capital Art Apartments AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., spółki zależnej Atlas Estates Limited („AEL”). Wartość obciążonych hipoteką aktywów szacowana jest na podstawie wewnętrznej wyceny na kwotę około 18 937 959 EUR, co stanowi ponad 10% kapitału własnego AEL. Wartość księgowa obciążonych hipoteką aktywów wynosi 17 246 168 EUR. Łączna wartość zabezpieczonych należności to 43 927 177 EUR.

Spłata Kredytów, o których mowa powyżej, jest zabezpieczona zastawem ustanowionym na rzecz RB na wszystkich udziałach PT będących własnością AEP Sp. z o.o. (która jest uprawniona do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników) oraz funduszu Atlas Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych, a także na prawach i zobowiązaniach komplementariusza – spółki AEP Sp. z o.o. Wartość nominalna zastawionych udziałów wynosi 3 875 969 EUR. Łączna wartość zastawu wynosi 43 927 177 EUR.

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

W dniu 29 lipca 2011 r. Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o. („Cybernetyki”) – spółka, w której Atlas Estates Investment B.V. posiada 50% udziałów – oraz Bank Polska Kasa Opieki S.A. zawarły umowę kredytu bankowego. Kredyt ten zostanie przeznaczony na sfinansowanie inwestycji – *Concept House*.

Zabezpieczenie kredytu stanowią m.in.:

- hipoteka umowna z pierwszeństwem zaspokojenia, ustanowiona na nieruchomości w kwocie do 200% wartości kredytu;
- zastawy rejestrowe ustanowione na (i) prawach z tytułu określonych umów o prowadzenie rachunku bankowego zawartych przez spółkę Cybernetyki oraz (ii) wszystkich udziałach w kapitale zakładowym spółki Cybernetyki;
- cesja należności na rzecz spółki Cybernetyki z tytułu polis ubezpieczeniowych dotyczących nieruchomości oraz inwestycji;
- cesja określonych należności na rzecz spółki Cybernetyki w związku z inwestycją; oraz
- zawarta z udziałowcami spółki Cybernetyki i dotycząca inwestycji umowa gwarancji pokrycia przekroczonych kosztów, na podstawie której wspólnicy spółki są zobowiązani zapewnić dodatkowy kapitał w kwocie do 10% kosztów budowy przewidzianych w budżecie inwestycji, jeżeli koszty realizacji inwestycji przekroczą określony próg.

- Zielono Sp. z o.o.

W dniu 2 listopada 2011 r. Zielono Sp. z o.o. („Zielono”) – spółka, w której Atlas Estates Investment B.V. posiada 76% udziałów – oraz Bank Zachodni WBK S.A. zawarły umowę kredytu bankowego. Kredyt ten zostanie przeznaczony na sfinansowanie nowej inwestycji – *Apartamenty przy Krasińskiego*.

Zabezpieczenie kredytu stanowią, m.in.:

- hipoteka umowna z pierwszeństwem zaspokojenia, ustanowiona na nieruchomości w kwocie do 200% wartości kredytu;
- zastawy finansowe i rejestrowe ustanowione na (i) prawach z tytułu określonych umów o prowadzenie rachunku bankowego zawartych przez Zielono oraz (ii) wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Zielono;
- cesja określonych należności na rzecz Zielono w związku z inwestycją;
- umowa podporządkowania; oraz
- dotycząca inwestycji umowa gwarancji pokrycia przekroczonych kosztów, zawarta pomiędzy Zielono, Atlas Estates Investment B.V. oraz bankiem kredytującym, na podstawie której wspólnicy spółki zobowiązali się występować jako gwaranci płatności z tytułu zobowiązania Zielono do pokrycia przekroczonych kosztów w kwocie do 10% kosztów inwestycji.

ATLAS ESTATES LIMITED

Ład Korporacyjny

Grupa stawia sobie za cel stosowanie wysokich standardów ładu korporacyjnego we wszystkich istotnych obszarach prowadzonej działalności. Rada Dyrektorów oraz – w zakresie przydzielonych obowiązków – Zarządzający Nieruchomościami stosują kompleksowy system narzędzi nadzoru i kontroli oraz wymogów dotyczących sprawozdawczości, które ich zdaniem umożliwią przestrzeganie wspomnianych standardów. Systemy te 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 nią systemy będą dostosowane do wielkości Spółki, 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 i uzasadnionym zakresie – również większości zasad ładu korporacyjnego zawartych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”. Przestrzeganie niektórych spośród tych zasad będzie ograniczone ze względu na występowanie 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 roku 2011 nie nastąpiła zmiana składu Rady Dyrektorów. Funkcje pełnione przez Dyrektorów oraz Zarządzającego Nieruchomościami są wyraźnie rozdzielone i określone w Umowie z Zarządzającym Nieruchomościami z 24 lutego 2006 r. Rada Dyrektorów określa niezależność większości niewykonawczych członków Rady Dyrektorów na podstawie stopnia ich powiązań z założycielami Grupy przed jej utworzeniem 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 należą do zadań Zarządzającego Nieruchomościami, którego rola i obowiązki są jasno 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 do rozpatrzenia wyłącznie 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 także pomoc w korzystaniu, w razie konieczności, z niezależnego i profesjonalnego doradztwa. Ponadto Spółka wykupiła polisę ubezpieczenia od odpowiedzialności dla dyrektorów oraz członków kierownictwa Spółki.

Powołanie członka Rady Dyrektorów następuje 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 wymaga zatwierdzenia przez Radę Dyrektorów. W wypadku złożenia 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 Mark Chasey. Komitet zbiera się co najmniej trzy razy w roku, aby dokonać przeglądu śródrocznych i rocznych sprawozdań finansowych przed przedstawieniem ich Radzie Dyrektorów oraz aby dokonać analizy powołania niezależnych biegłych rewidentów, zakresu oraz wykonania świadczonych przez nich usług, a także otrzymanego wynagrodzenia. Komitet stosuje odpowiednie procedury zatwierdzania usług innych niż badanie sprawozdań finansowych świadczonych przez

ATLAS ESTATES LIMITED

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. Posiedzenia Komitetu Inwestycyjnego zwoływane są stosownie do potrzeb.

Spółka nie utworzyła oddzielnego Komitetu ds. Wynagrodzeń i Komitetu ds. Mianowań, gdyż wynagrodzenie Zarządzającego Nieruchomościami określone jest 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	14	4
Andrew Fox	9	1
Mark Chasey	9	4
Guy Indig	13	4

W 2011 r. nie odbyło się żadne posiedzenie Komitetu Inwestycyjnego, ponieważ wszystkie dyskusje i decyzje dotyczące wniosków inwestycyjnych były podejmowane 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 oraz 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. Oficjalny 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. Mechanizmy kontroli mają na celu zidentyfikowanie poszczególnych czynników ryzyka zagrażających Grupie oraz zarządzanie tymi czynnikami, a nie całkowite wyeliminowanie ryzyka, które mogłoby uniemożliwić Grupie osiągnięcie jej celów biznesowych. Mechanizmy kontroli wewnętrznej zostały zaprojektowane tak, aby zagwarantować Grupie wystarczającą, lecz nie absolutną, pewność uniknięcia strat oraz istotnych błędów w przekazywanych dokumentach. Wdrożenie tych mechanizmów i zarządzanie nimi zostało powierzone Zarządzającemu Nieruchomościami, a wszyscy pracownicy są na bieżąco informowani o przebiegu procesów kontroli ryzyka i obszarach ich odpowiedzialności w tym zakresie. Integralnymi elementami systemów kontroli ryzyka są: planowanie strategiczne, powierzanie określonych funkcji pracownikom o odpowiednich kwalifikacjach, bieżąca sprawozdawczość oraz monitorowanie wyników i skuteczna kontrola nakładów kapitałowych i inwestycji.

Kluczowe mechanizmy wewnętrznej kontroli ryzyka stosowane przez Grupę opierają 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 identyfikacja obszarów ryzyka zagrażającego Grupie i ocena ich potencjalnego wpływu na działalność operacyjną Grupy. Informacja na temat

ATLAS ESTATES LIMITED

istotnych czynników ryzyka zidentyfikowanych w procesie 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 innego rodzaju 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 określonych 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 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 zatwierdzania 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 wykryte 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 2011 r. Zakres prac w ramach badania zleconego niezależnemu biegłemu rewidentowi obejmował ocenę działalności hotelu *Golden Tulip* oraz przegląd głównych procesów operacyjnych (zakupów, sprzedaży, ujmowania przychodów, wypłaty wynagrodzeń i sprawozdawczości finansowej). Wyniki badania przedstawiono Radzie Dyrektorów. Wszelkie stwierdzone w badaniu nieprawidłowości zostały usunięte, a także zostały wdrożone odpowiednie kompensujące narzędzia kontroli.

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 także spotkania Zarządzającego Nieruchomościami ze znaczącymi akcjonariuszami, odbywające się na przestrzeni całego roku. Do uczestnictwa w tych spotkaniach zapraszani są również 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 Zgromadzenia 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 informacje zebrane na temat opinii akcjonariuszy. Istotne kwestie 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 całościowe 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 w ciągu roku.

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

Andrew Fox
Przewodniczący Rady Dyrektorów

Mark Chasey
Członek Rady Dyrektorów

Guy Indig
Członek Rady Dyrektorów

20 marca 2012 r.

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 powołania	Okres sprawowania funkcji	Okres wypowiedzenia
Andrew Fox	16 czerwca 2010 r.	Nieokreślony	30 dni
Mark Chasey	16 czerwca 2010 r.	Nieokreślony	30 dni
Guy Indig	16 czerwca 2010 r.	Nieokreślony	30 dni

Wynagrodzenie członków Rady Dyrektorów

Poniższa tabela przedstawia łączne wynagrodzenie członków Rady Dyrektorów:

Tabela 6 – Wynagrodzenia członków Rady Dyrektorów – tylko pieniężne		2011
		EUR
Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów		
Andrew Fox		13 000
Mark Chasey		13 000
Ogółem		26 000

Tabela 6 – Wynagrodzenia członków Rady Dyrektorów – tylko pieniężne		2010
		EUR
Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów		
Quentin Spicer		31 562
Michael John Stockwell		26 364
Shelagh Mason		23 072
Andrew Fox		6 623
Mark Chasey		6 623
Ogółem		94 244

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 (Atlas Management Company Limited, „AMC”) i zapewnia zbieżność jego interesów z wynikami i rozwojem Spółki, a w perspektywie długoterminowej wzrost wartości dla akcjonariuszy.

ATLAS ESTATES LIMITED

Wynagrodzenie podstawowe

W zamian za świadczone usługi, firma AMC otrzymywać będzie roczne wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 2% skorygowanej wartości aktywów netto na koniec poprzedniego roku (pomniejszone 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).

Za rok zakończony 31 grudnia 2011 r. firma AMC otrzymała wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 2,7 mln EUR (w 2010 r.: 2,7 mln EUR).

Wynagrodzenie za wyniki

AMC będzie również 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 do wynagrodzenia w wysokości 25% kwoty, o jaką Całkowity Zwrot dla Akcjonariuszy za dany okres obrotowy przekroczy Progową Stopę Zwrotu za ten okres, pomnożonej przez skorygowaną wartość aktywów netto na koniec poprzedniego roku obrotowego, po odjęciu dywidendy 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. Wypłata 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*).

Wypłata 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 2011 r. i 31 grudnia 2010 r.

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 każdą ze stron z zachowaniem 12-miesięcznego terminu wypowiedzenia. Jeżeli do 28 sierpnia 2012 r. Spółka nie dostarczy Zarządzającemu Nieruchomościami zawiadomienia o wypowiedzeniu umowy, wówczas po 24 lutego 2013 r. umowa obowiązywać będzie przez czas nieokreślony.

Umowę można rozwiązać w dowolnym czasie z powodu istotnego naruszenia jej warunków przez którąkolwiek ze stron, jeżeli takie naruszenie nie zostanie naprawione w ciągu 90 dni (21 dni, jeżeli 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 ACM wg stanu na datę Dopuszczenia do Obrotu (chyba że sprzedaż nastąpi na rzecz określonych 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, jeżeli 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) momentu uzyskania przez oferującego prawa do nabycia całości wyemitowanego kapitału akcyjnego Spółki.

Cena wykonania każdego z Warrantów wynosi 3,41 GBP (na 31 grudnia 2011 r.: 4,09 EUR). Cena wykonania i liczba Akcji Zwykłych objętych tymi Warrantami podlega korekcie w wypadku wystąpienia zdarzeń powodujących rozwodnienie, w tym wypłaty przez Spółkę dywidend gotówkowych lub specjalnych, połączeń, reorganizacji,

ATLAS ESTATES LIMITED

rekasyfikacji, konsolidacji, połączenia lub sprzedaży wszystkich lub zasadniczo wszystkich aktywów Grupy lub innych zdarzeń powodujących rozwodnienie. Zbywalność Warrantów nie jest ograniczona.

Tabela 7 – Wyemitowane warranty

	Przyznane	Przeniesione	31 grudnia 2011 r.	Data przyznania	Data wykonania
Rafael Berber	306 849	-		24 lutego 2006	1 marca 2007
	306 849	-		24 lutego 2006	1 marca 2008
	22 438	-		20 marca 2006	1 marca 2007
	22 438	-		20 marca 2006	1 marca 2008
Roni Izaki	306 849	-		24 lutego 2006	1 marca 2007
	306 849	-		24 lutego 2006	1 marca 2008
	22 438	-		20 marca 2006	1 marca 2007
	22 438	-		20 marca 2006	1 marca 2008
Dori Dankner	306 849	-		24 lutego 2006	1 marca 2007
	306 849	-		24 lutego 2006	1 marca 2008
	22 438	-		20 marca 2006	1 marca 2007
	22 438	-		20 marca 2006	1 marca 2008
Gadi Dankner	306 849	-		24 lutego 2006	1 marca 2007
	306 849	-		24 lutego 2006	1 marca 2008
	22 438	-		20 marca 2006	1 marca 2007
	22 438	-		20 marca 2006	1 marca 2008
D Saradhi Rajan	208 063	-		24 lutego 2006	1 marca 2007
	208 063	-		24 lutego 2006	1 marca 2008
	22 438	-		20 marca 2006	1 marca 2007
	22 438	-		20 marca 2006	1 marca 2008
Lou Silver	98 786	-		24 lutego 2006	1 marca 2007
	98 786	-		24 lutego 2006	1 marca 2008
Atlas	511 416	-		24 lutego 2006	1 marca 2007
Management	511 416	-		24 lutego 2006	1 marca 2008
Company	511 416	-		24 lutego 2006	1 marca 2009
Limited	511 415	-		24 lutego 2006	1 marca 2010
	37 396	-		20 marca 2006	1 marca 2007
	37 396	-		20 marca 2006	1 marca 2008
	37 396	-		20 marca 2006	1 marca 2009
	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 się z dniem siódmej rocznicy tego dopuszczenia. Brak jest warunków wykonania warrantów powiązanych z wynikami – mogą one być wykonane na dzień wykonania wskazany powyżej i po tej dacie, 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 2011 r. kurs akcji zwykłych na GPW mieścił się w przedziale 1,45–3,65 PLN.

Zatwierdzenie

Rada Dyrektorów zatwierdziła niniejszy raport dotyczący wysokości wynagrodzeń bez poprawek. Raport został zatwierdzony przez Radę Dyrektorów w dniu 20 marca 2012 r. i podpisany w jej imieniu przez:

Andrew Fox
Przewodniczący Rady Dyrektorów
20 marca 2012 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Oświadczenia Rady Dyrektorów

Rada Dyrektorów Atlas Estates Limited oświadcza że, zgodnie z jej wiedzą, roczne sprawozdanie finansowe wraz z danymi porównywalnymi zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi standardami rachunkowości oraz przedstawia w sposób rzetelny i jasny sytuację i wyniki finansowe Spółki w okresie sprawozdawczym.

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

Oświadczenie o wyborze biegłego rewidenta w celu przeprowadzenia rocznego badania sprawozdania finansowego

Biegły rewident został wybrany przez Spółkę zgodnie z obowiązującymi zasadami. Firma audytorska oraz zatrudnieni w niej biegli rewidenci, którym zlecono zbadanie sprawozdania finansowego Atlas Estates Limited spełniają kryteria gwarantujące obiektywność i niezależność sporządzanego przez nich raportu.

Andrew Fox

Przewodniczący Rady Dyrektorów

Mark Chasey

Członek Rady Dyrektorów

Guy Indig

Członek Rady Dyrektorów

20 marca 2012 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 2011 r., obejmującego sprawozdanie z całkowitych dochodów, bilans, rachunek przepływów pieniężnych, zestawienie zmian w kapitale własnym, i noty objaśniające 1–19. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF).

Niniejszy raport jest przeznaczony wyłącznie dla akcjonariuszy Spółki jako organu, zgodnie z pkt 262 Ustawy o spółkach z 2008 r. obowiązującej na wyspie Guernsey. Jedynym celem przeprowadzonego przez nas badania było zapoznanie akcjonariuszy Spółki ze sprawami, które zgodnie z przepisami prawa jesteśmy zobowiązani przedstawić w raporcie biegłego rewidenta. W najszerszym zakresie dozwolonym na mocy przepisów prawa, nie przyjmujemy odpowiedzialności z tytułu przeprowadzonego przez nas badania, sporządzenia niniejszego raportu oraz opinii wobec żadnego podmiotu z wyjątkiem Spółki oraz akcjonariuszy Spółki jako jej organu.

Zakres odpowiedzialności członków Rady Dyrektorów i biegłego rewidenta

Zgodnie ze szczegółowym opisem przedstawionym w Oświadczeniu dotyczącym odpowiedzialności członków Rady Dyrektorów zawartym w Sprawozdaniu Rady Dyrektorów, do obowiązków członków Rady Dyrektorów należy sporządzanie sprawozdań finansowych oraz zagwarantowanie prawdziwości i rzetelności zawartych w nich danych.

Naszym zadaniem jest przeprowadzenie badania i wydanie opinii na temat niniejszego sprawozdania finansowego, zgodnie z wymogami prawa oraz Standardami Rewizji Finansowej obowiązującymi w Wielkiej Brytanii i Irlandii. Standardy te nakładają na nas obowiązek przestrzegania Kodeksu Etyki Biegłych Rewidentów (*Ethical Standards for Auditors*) wydanego przez Radę Praktyki Audytorskiej (Auditing Practices Board).

Zakres badania

Badanie sprawozdań finansowych polega na potwierdzeniu prawidłowości kwot i pozycji ujawnianych w sprawozdaniach w sposób dający wystarczające i zasadne podstawy do stwierdzenia, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych błędów wynikających z oszustwa lub pomyłki. W tym celu ocenia się, czy przyjęte zasady rachunkowości są odpowiednio dostosowane do sytuacji spółki, czy są stosowane w sposób ciągły i czy zostały odpowiednio ujawnione. Ocenie podlegają również istotne oszacowania i osądy dokonywane przez członków Rady Dyrektorów oraz sposób ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego. Ponadto, w celu wykrycia ewentualnych istotnych nieścisłości w zbadanym sprawozdaniu finansowym, zapoznaliśmy się również z danymi finansowymi i niefinansowymi zawartymi w Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów, Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami i Sprawozdaniu Rady Dyrektorów. W wypadku stwierdzenia oczywistych błędów lub niespójności, ich skutki są przedstawiane w naszym raporcie.

Opinia z badania sprawozdania finansowego

Naszym zdaniem sprawozdanie finansowe:

- przedstawia prawidłowy i rzetelny obraz sytuacji Spółki na dzień 31 grudnia 2011 r. oraz straty poniesionej przez Grupę w roku zakończonym w tym dniu;
- zostało sporządzone zgodnie z MSSF; oraz
- zostało sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o spółkach z 2008 r. obowiązującej na wyspie Guernsey.

Zastrzeżenia podlegające obowiązkowi ujawnienia przez biegłego rewidenta

Nie zgłaszamy żadnych zastrzeżeń, które podlegałyby ujawnieniu przez biegłego rewidenta na podstawie Ustawy o spółkach z 2008 r. obowiązującej na wyspie Guernsey i które wynikałyby z faktu, iż naszym zdaniem:

- spółka nie prowadziła odpowiednich ksiąg rachunkowych; lub
- nie ma zgodności pomiędzy informacjami przedstawionymi w sprawozdaniu finansowym a zapisami w księgach rachunkowych; lub
- nie otrzymaliśmy wszystkich informacji i wyjaśnień, które zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem, są niezbędne do przeprowadzenia przez nas badania.

Matthew White (kluczowy biegły rewident)
działający w imieniu BDO LLP, biegły rewident
Londyn, Wielka Brytania
20 marca 2012 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 2011 r.

	2011 w tys. EUR	2010 w tys. EUR	Noty
Przychody	-	-	
Koszty operacyjne	-	-	
Zysk brutto ze sprzedaży	-	-	
Koszty administracyjne	(2 242)	(2 722)	3
Pozostałe przychody operacyjne	3 102	3 695	4
Pozostałe koszty operacyjne	(40 791)	(1 081)	5
Strata z działalności operacyjnej	(39 931)	(108)	
Przychody finansowe	282	259	6
Koszty finansowe	(12)	(1)	6
Pozostałe (straty) i zyski – różnice kursowe	(8)	(16)	6
(Strata) / zysk brutto	(39 669)	134	
Podatek dochodowy	-	-	
(Strata) / zysk za rok	(39 669)	134	
Suma całkowitych dochodów za rok	(39 669)	134	
Podstawowa (strata) / zysk na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	(84,7)	0,3	7
Rozwodniona (strata) / zysk na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	(84,7)	0,3	7

Wszystkie kwoty dotyczą działalności kontynuowanej.

Noty zamieszczone na str. 43-59 stanowią część sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

BILANS

na 31 grudnia 2011 r.

	2011 w tys. EUR	2010 w tys. EUR	Noty
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Inwestycje w jednostki zależne	97 237	138 028	8
Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	-	-	9
	97 237	138 028	
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	30	39	9
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	144	203	10
	174	242	
AKTYWA OGÓŁEM	97 411	138 270	
Zobowiązania długoterminowe			
Pozostałe zobowiązania	(364)	(50)	11
	(364)	(50)	
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	(1 137)	(2 641)	11
	(1 137)	(2 641)	
ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM	(1 501)	(2 691)	
AKTYWA NETTO	95 910	135 579	
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	12
Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji	194 817	194 817	14
Niepokryta strata	(105 175)	(65 506)	
KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM	95 910	135 579	

Noty zamieszczone na str. 43-59 stanowią część sprawozdania finansowego. Sprawozdania finansowe zamieszczone na str. 39-59 zostały zatwierdzone przez Radę Dyrektorów 20 marca 2012 r. i podpisane w jej imieniu przez:

Andrew Fox
Przewodniczący Rady Dyrektorów

Mark Chasey
Członek Rady Dyrektorów

Guy Indig
Członek Rady Dyrektorów

20 marca 2012 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok zakończony 31 grudnia 2011 r.

	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepokryta strata	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Na 1 stycznia 2010	6 268	194 817	(65 647)	135 438
Całkowite dochody ogółem za rok	-	-	134	134
Płatności w formie akcji własnych (nota 13)	-	-	7	7
Na 31 grudnia 2010	6 268	194 817	(65 506)	135 579
Całkowite dochody ogółem za rok	-	-	(39 669)	(39 669)
Na 31 grudnia 2011	6 268	194 817	(105 175)	95 910

Noty zamieszczone na str. 43-59 stanowią część sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH za rok zakończony 31 grudnia 2011 r.

	Rok zakończony 31 grudnia 2011 w tys. EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2010 w tys. EUR	Nota
(Strata) / zysk za rok	(39 669)	134	
Korekty:			
Efekt dodatnich i ujemnych różnic kursowych	6	-	
Koszty finansowe	11	-	
Przychody finansowe	(282)	(256)	
Odpis zobowiązania	-	(78)	
Odpis / (Odwrócenie odpisu) z tytułu utraty wartości inwestycji	40 791	(3 617)	
(Odwrócenie odpisu) / odpis na należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	(3 102)	1 081	
Koszt płatności w formie akcji własnych	-	7	
	(2 245)	(2 729)	
Zmiana stanu kapitału obrotowego			
Zmniejszenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	9	126	
Zwiększenie stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(1 504)	(283)	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3 740)	(2 886)	
Działalność inwestycyjna			
Nowe pożyczki udzielone jednostkom zależnym	(279)	(1 868)	
Spłata udzielonych pożyczek przez jednostki zależne	3 960	1 169	
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 681	(699)	
Działalność finansowa			
Otrzymane odsetki	-	-	
Zapłacone odsetki	-	-	
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-	-	
Zwiększenie / (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku w wyniku przepływów pieniężnych	(59)	(3 585)	
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-	
Zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku	(59)	(3 585)	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku	203	3 788	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku	144	203	10
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	144	203	10

Noty zamieszczone na str. 43-59 stanowią część sprawozdania finansowego.

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Rok zakończony 31 grudnia 2011 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. Poniżej przedstawiono główne zasady rachunkowości. Zasady te zastosowano w sposób ciągły do wszystkich lat objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym (o ile nie wskazano inaczej).

Kontynuacja działalności Spółki zależy od kontynuacji działalności jej jednostek zależnych. Jak wskazano powyżej w Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów oraz w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami, otoczenie gospodarcze jest bardzo trudne. W rezultacie, w 2011 r. Spółka odnotowała stratę w wysokości 39 669 tys. EUR (w 2010 r.: zysk w wysokości 134 tys. EUR).

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 2011 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 287 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 208 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” 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.

Dokonując oceny przyjęcia zasady kontynuacji działalności przy sporządzeniu skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2011 r. Rada Dyrektorów uwzględniła stan prowadzonych obecnie negocjacji dotyczących umów kredytowych. Informacje na ten temat, potwierdzające dobre perspektywy na poprawę sytuacji w zakresie spłat, zawarte są w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami. Spółka nadal dostarczała środki na obsługę odsetek i spłatę kwot głównych kredytów w imieniu swoich jednostek zależnych.

Rada Dyrektorów jest jednak świadoma utrzymującej się niekorzystnej pozycji spółki w zakresie płynności. Do chwili obecnej spółce udawało się właściwie i starannie zarządzać swoją sytuacją pieniężną i bez względu na różnego rodzaju presję będzie to kontynuowane. W istniejącej sytuacji będzie to jednak wymagało od spółki sięgania do różnych źródeł płynności dostępnych w ramach posiadanego portfela aktywów, a także ostrożności w prowadzeniu bieżącej działalności oraz w stosunkach z kredytodawcami.

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, Rada Dyrektorów ma podstawy sądzić, że Spółka i Grupa posiadają odpowiednie zasoby do kontynuowania działalności operacyjnej w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, skonsolidowane i jednostkowe informacje finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2011 r. zostały ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności (zob. nota 1).

Sprawozdanie finansowe przedstawia jednostkowe informacje finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2011 r. Informacja finansowa jest sporządzana w euro, a kwoty przedstawiane są 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 2011 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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 ten dzień bilansowy. Denominowane w walutach obcych pozycje niepieniężne wykazywane w wartości godziwej są przeliczane po kursie obowiązującym na dzień ustalenia wartości godziwej. Denominowane w walutach obcych pozycje niepieniężne wyceniane po koszcie historycznym 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:

	Polski złoty	Węgierski forint	Rumuński lej	Bułgarska lewa
Kurs zamknięcia				
31 grudnia 2011	4,4168	311,13	4,3197	1,95583
31 grudnia 2010	3,9603	278,75	4,2848	1,95583
Zmiana (%)	11,53%	11,62%	0,81%	0,00%
Kurs średni				
Rok 2011	4,1198	279,21	4,2379	1,95583
Rok 2010	3,9946	275,41	4,2099	1,95583
Zmiana (%)	3,13%	1,38%	0,67%	0,00%

Przychody finansowe

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

Aktywa finansowe

Spółka dzieli aktywa finansowe na następujące kategorie: aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, 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 to aktywa finansowe inne niż instrumenty pochodne, o ustalonych lub możliwych do określenia płatnościach, które nie są notowane na aktywnym rynku. Pożyczki i należności ujmowane są 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 ujmowane są w pozycji „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności”, „Pozostałe należności z tytułu pożyczek” lub „Należności z tytułu pożyczek od inwestorów mniejszościowych” (nota 9). Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (nota 10) są klasyfikowane jako pożyczki i należności. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty stanowią odrębną 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. Jeżeli wartość bilansowa danego składnika aktywów przekracza jego wartość odzyskiwalną, w rachunku zysków i strat ujmowane jest odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości.

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

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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. 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 metodą amortyzowanego kosztu. Wartość bilansową pozostałych należności z tytułu pożyczek poddaje się ocenie na każdy dzień bilansowy. W razie stwierdzenia, że zachodzą przesłanki wskazujące na utratę wartości tych aktywów, szacuje się ich wartość odzyskiwalną. Jeżeli wartość bilansowa danego składnika aktywów przekracza jego wartość odzyskiwalną, w rachunku zysków i strat ujmuje się odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości.

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. Jeżeli uprzednio odpisane kwoty zostaną odzyskane, pomniejszają koszty administracyjne 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 pierwotnych terminach realizacji do trzech miesięcy, a także 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.

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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 2010 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 zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej.

Instrumenty kapitałowe

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

Akcje własne

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

Opodatkowanie

Z dniem 1 stycznia 2008 r. uległy zmianie przepisy okręgu Guernsey dotyczące podatku dochodowego od osób prawnych. 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 zobowiązanie w roku, w którym decyzja o wypłacie dywidendy została zatwierdzona przez akcjonariuszy Spółki.

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

Zmiany zasad rachunkowości wprowadzone od ostatniego okresu

Poniższe standardy i interpretacje wydane przez RMSR lub KIMSF nie zostały przyjęte przez Grupę, ponieważ nie mają jeszcze zastosowania w bieżącym roku obrotowym. Obecnie Grupa ocenia ich wpływ na prezentację skonsolidowanych wyników w przyszłych okresach.

- Podatek odroczony: realizacja wartości aktywów (Zmiany do MSR 12) (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 r. lub po tej dacie). Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.
- Prezentacja pozycji Innych Całkowitych Dochodów (Zmiany do MSR 1) (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2012 r. lub po tej dacie). Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.
- MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie). MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe nie został jeszcze przyjęty do stosowania w UE.
- MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie). MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne nie został jeszcze przyjęty do stosowania w UE.
- MSSF 12 Ujawnienia na temat zaangażowania w inne jednostki (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie). MSSF 12 Ujawnienia na temat zaangażowania w inne jednostki nie został jeszcze przyjęty do stosowania w UE.
- MSSF 13 Wycena wartości godziwej (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie). MSSF 13 Wycena wartości godziwej nie został jeszcze przyjęty do stosowania w UE.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

- MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie). MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe nie został jeszcze przyjęty do stosowania w UE.
- MSR 28 Inwestycje w jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie). MSR 28 Inwestycje w jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia nie został jeszcze przyjęty do stosowania w UE.
- MSR 19 Świadczenia pracownicze (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie). MSR 19 Świadczenia pracownicze nie został jeszcze przyjęty do stosowania w UE.
- MSSF 9 Instrumenty finansowe (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2015 r. lub po tej dacie). MSSF 9 Instrumenty finansowe nie został jeszcze przyjęty do stosowania w UE.

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Zarządzanie ryzykiem finansowym

1.1. Czynniki ryzyka finansowego

Z działalnością jednostek zależnych Spółki wiążą 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. Spółka jest narażona na te same rodzaje ryzyka finansowego. Ryzyka finansowe Spółki dotyczą takich instrumentów finansowych, jak pożyczki i 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 kluczowej 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, polskich złotych, węgierskich forintach oraz rumuńskich lejach i bułgarskich lewach, przy czym 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, a wszelkie korzyści wynikające z ewentualnych transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym podlegają weryfikacji pod kątem oceny ich efektywności dla Grupy.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Większość aktywów i zobowiązań Spółki jest denominowana w euro, co ogranicza do minimum jednostkową ekspozycję Spółki na ryzyko kursowe. Poniższe tabele przedstawiają podsumowanie informacji na temat ekspozycji Spółki na ryzyko kursowe na dzień 31 grudnia 2011 r.

W tabelach ujęto aktywa i zobowiązania finansowe w wartościach bilansowych, w podziale na poszczególne waluty.

2011:	EUR w tys.	PLN w tys.	HUF w tys.	RON w tys.	Pozostałe w tys.	Ogółem w tys.
Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	-	-	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług	2	-	-	-	28	30
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	141	-	-	-	3	144
Aktywa finansowe ogółem	143	-	-	-	31	174
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 158	-	-	-	343	1,501
Zobowiązania finansowe ogółem	1 158	-	-	-	343	1 501
Aktywa / (zobowiązania) finansowe netto	1 301	-	-	-	374	1 675
2010:	EUR w tys.	PLN w tys.	HUF w tys.	RON w tys.	Pozostałe w tys.	Ogółem w tys.
Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	-	-	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług	5	-	-	-	34	39
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	202	-	-	-	1	203
Aktywa finansowe ogółem	207	-	-	-	35	242
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(2 442)	-	-	-	(249)	(2 691)
Zobowiązania finansowe ogółem	(2 392)	(50)	-	-	(249)	(2 691)
Aktywa / (zobowiązania) finansowe netto	(2 185)	(50)	-	-	(214)	(2 449)

Analizy wrażliwości przedstawione poniżej opierają się na zmianie jednego założenia przy zachowaniu pozostałych założeń niezmiennych. 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 kursowym całościowo. Analiza wrażliwości sporządzona przez kierownictwo dla ryzyka kursowego przedstawia w jaki sposób zmiany kursów walutowych wpływają na wartość godziwą danego instrumentu finansowego lub przyszłe przepływy pieniężne związane z takim instrumentem.

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 2010 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.

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(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 w zakresie wpływu zmian poziomu rynkowych stóp procentowych na sytuację finansową i przepływy pieniężne. W wyniku takich zmian mogą wzrosnąć koszty odsetkowe, a niespodziewane zmiany stóp procentowych mogą powodować zmniejszenie lub powstawanie strat. 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 niektórych założeń mogą być ze sobą skorelowane, np. zmiana stopy procentowej i zmiana wartości rynkowych.

Wzrost stóp procentowych o 100 punktów bazowych spowodowałby zmniejszenie osiągniętego przez Spółkę zysku po opodatkowaniu za rok obrotowy o 0,1 mln EUR (w 2010 r.: zwiększenie zysku po opodatkowaniu za rok obrotowy o 0,1 mln EUR). Obniżenie stóp procentowych o 100 punktów bazowych spowodowałby zwiększenie zysku po opodatkowaniu za rok obrotowy o 0,1 mln EUR (w 2010 r.: zmniejszenie zysku po opodatkowaniu za rok obrotowy o 0,1 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 2011 r. Spółka zawarła transakcje z jednym znaczącym kontrahentem – spółką MeesPierson należącą do grupy ABN AMRO. Biorąc pod uwagę fakt, że ABN AMRO to instytucja finansowa ciesząca się wysoką oceną jakości kredytowej, posiadająca rating na poziomie A+ w 2011 r. i na poziomie A w 2010 r., oraz że dokonane inwestycje mają charakter krótkoterminowy, ryzyko kredytowe związane ze środkami pieniężnymi i ich ekwiwalentami oceniane jest jako niskie.

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

(c) Ryzyko płynności

Ostrożne zarządzanie ryzykiem płynności oznacza 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.

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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 oraz 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.

3. Koszty administracyjne

	2011 w tys. EUR	2010 w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług podatkowych		
- Koszt badania sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy przez biegłego rewidenta Grupy	270	277
Koszt innych usług realizowanych przez biegłego rewidenta Grupy:		
- Koszty niezwiązane z badaniem sprawozdania finansowego – koszty przeglądów śródrocznych	70	73
Koszty wynagrodzeń motywacyjnych i za zarządzanie	1 682	1 651
Inne koszty usług specjalistycznych	164	571
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	30	29
Płatności w formie akcji własnych (nota 13)	-	7
Koszty osobowe	26	114
Koszty administracyjne	2 242	2 722

4. Pozostałe przychody operacyjne

	2011 w tys. EUR	2010 w tys. EUR
Odwrocenie odpisu z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostki zależne	-	3 617
Odwrocenie odpisu na należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	3 102	-
Odpis zobowiązania	-	78
Pozostałe przychody operacyjne	3 102	3 695

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

5. Pozostałe koszty operacyjne

	2011 w tys. EUR	2010 w tys. EUR
Utrata wartości inwestycji w jednostki zależne	(40 791)	-
Odpis wartości należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	-	1 081
Pozostałe koszty operacyjne	(40 791)	1 081

6. Przychody finansowe i koszty finansowe – netto

	2011 w tys. EUR	2010 w tys. EUR
Opłaty bankowe i inne podobne koszty	(1)	(1)
Odsetki od pożyczki udzielonej przez jednostkę zależną	(11)	-
Koszty finansowe	(12)	(1)
Odsetki od kredytów bankowych i inne podobne odsetki	-	8
Odsetki należne z tytułu pożyczek od akcjonariuszy	282	251
Przychody finansowe	282	259
Przychody finansowe z wyłączeniem różnic kursowych – netto	270	258
Niezrealizowane dodatnie różnice kursowe	-	4
Niezrealizowane ujemne różnice kursowe	(6)	-
Zrealizowane dodatnie różnice kursowe	-	-
Zrealizowane ujemne różnice kursowe	(2)	(20)
Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe	(8)	(16)
Przychody finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto	262	242

7. (Strata) / zysk na akcję

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

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.

Poniżej przedstawiono zestawienie (strat) / zysków i średnich ważonych liczb akcji przyjętych do obliczeń:

Rok zakończony 31 grudnia 2011 r.	(Strata) w tys. EUR	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
Działalność kontynuowana			
Podstawowa strata na akcję			
Strata przypisana akcjonariuszom Spółki	(39 669)	46 852 014	(84,7)
Efekt papierów wartościowych mogących powodować efekt rozwodnienia			
Warranty akcyjne	-	-	-
Rozwodniona strata na akcję			
Skorygowana strata	(39 669)	46 852 014	(84,7)

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Rok zakończony 31 grudnia 2010 r. Działalność kontynuowana	Zysk w tys. EUR	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
Podstawowy zysk na akcję			
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	134	46 852 014	0,3
Efekt papierów wartościowych mogących powodować efekt rozwodnienia			
Warranty akcyjne	-	-	-
Rozwodniony zysk na akcję			
Skorygowany zysk	134	46 852 014	0,3

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

8. Inwestycje w jednostki zależne

	2011 w tys. EUR	2010 w tys. EUR
Udziały lub akcje w jednostkach zależnych		
<i>Koszt nabycia</i>		
Na początek okresu	189 897	189 895
Pozostałe pomniejsze zwiększenia w trakcie roku	-	2
Na koniec okresu	189 897	189 897
<i>Utrata wartości</i>		
Na początek okresu	(51 869)	(55 486)
Zwiększenia	(40 791)	-
Odwrocenia odpisów z tytułu utraty wartości	-	3 617
Na koniec okresu	(92 660)	(51 869)
Na 31 grudnia	97 237	138 028

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

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

Spółka przeprowadziła doroczny przegląd wartości bilansowych inwestycji i należności od jednostek zależnych z tytułu udzielonych pożyczek pod kątem utraty wartości. Spółka uznaje, że najlepszym wyznacznikiem wartości inwestycji i pożyczek udzielonych jednostkom zależnym są raporty z wyceny sporządzone przez niezależnego rzeczoznawcę – firmę Jones Lang LaSalle.

W 2011 r. w pozostałych kosztach operacyjnych rozpoznano łącznie 40,8 mln EUR (w 2010 r.: 1,1 mln EUR) oraz 3,1 mln EUR (w 2010 r.: 3,6 mln EUR) w pozostałych przychodach operacyjnych tytułem odpowiednio utraty wartości i odwrócenia odpisu z tytułu utraty wartości.

Wartość inwestycji Spółki wyznaczana jest metodą wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży. Wartość ta jest określana na podstawie wycen nieruchomości dokonywanych 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.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

9. Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności

	2011 w tys. EUR	2010 w tys. EUR
Termin wymagalności do 1 roku:		
Rozliczenia międzyokresowe czynne	30	39
Na 31 grudnia	30	39
<i>Długoterminowe – należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek:</i>		
Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	8 195	11 297
Odpis wartości należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	(8 195)	(11 297)
Na 31 grudnia	-	-

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 spłaty tych pożyczek przekraczają pięć lat.

Uznaje się, że wartości księgowe 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:

	2011 w tys. EUR	2010 w tys. EUR
Euro	2	5
Pozostałe waluty	28	34
	30	39

Maksymalna wartość ekspozycji Spółki na ryzyko kredytowe według stanu na dzień bilansowy jest zbliżona do łącznej wartości należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek.

10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	2011 w tys. EUR	2010 w tys. EUR
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	144	203
	144	203

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

11. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	2011 w tys. EUR	2010 w tys. EUR
Krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(128)	(329)
Pozostałe zobowiązania	(1 009)	(2 312)
	(1 137)	(2 641)
Długoterminowe		
Pożyczka uzyskana od jednostki zależnej	(364)	(50)
	(364)	(50)
Ogółem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(1 501)	(2 691)

Pożyczki udzielone Spółce przez jednostki zależne oprocentowane są według stopy EURIBOR powiększonej o uzgodnioną marżę. Okresy spłaty tych pożyczek przekraczają pięć lat.

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	1
Wyemitowane i w pełni opłacone			
Na 1 stycznia 2008	44 978 081	484	484
Wyemitowane w celu częściowego rozliczenia wynagrodzenia za wyniki	1 430 954	4 537	4 537
Wyemitowane w ramach Oferty			
Dywidendy w Formie Akcji	442 979	1 247	1 247
Na 31 grudnia 2011 i 2012	46 852 014	6 268	6 268

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 rezerwowý 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.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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.

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 Warrantów.

Cena wykonania każdego z Warrantów wynosi 3,41 GBP (na 31 grudnia 2011 r.: 4,09 EUR). Cena wykonania i liczba akcji zwykłych objętych 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 Warranta 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 weryfikacji swoich szacunków odnośnie oczekiwanej liczby opcji, do których uprawnienia zostaną nabyte. Jednostka wykazuje wpływ ewentualnej weryfikacji 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 2011 r. wartość godziwa świadczeń w postaci wszystkich wyemitowanych Warrantów wyniosła 0 tys. EUR (w 2010 r.: 7,0 tys. EUR) i została odniesiona na rachunek zysków i strat.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO 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	202 320
Wypłacona dywidenda (nota 6)	(7 503)
Na 31 grudnia 2008, 2009, 2010 i 2011	194 817

15. Transakcje z podmiotami powiązanymi

(a) Wynagrodzenie kluczowych członków kierownictwa

	2011 w tys. EUR	2010 w tys. EUR
Wynagrodzenie dyrektorów niewykonawczych	26	94

Spółka zaangażowała AMC do zarządzania swoim portfelem nieruchomości. Z tytułu świadczonych usług, za rok zakończony 31 grudnia 2010 r. AMC otrzymała wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 1,7 mln EUR (za 2010 r.: 1,7 mln EUR). Zgodnie z umową, AMC jest uprawniona do otrzymania wynagrodzenia za wyniki uzależnionego od wzrostu wartości nieruchomości w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2011 r. Za rok zakończony 31 grudnia 2011 r. wynagrodzenie za wyniki nie jest należne (za 2009 r.: 0 EUR).

Na 31 grudnia 2011 r. kwota krótkoterminowych zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań należnych spółce AMC wynosiła 0,8 mln EUR (w 2010 r.: 2,2 mln EUR).

- (b) Pożyczka spłacana przez jednostkę zależną (Atlas Estates Investment BV) jest oprocentowana – Spółka naliczyła tytułem oprocentowania kwotę 0,3 mln EUR (w 2010 r.: 0,2 mln EUR). Na 31 grudnia 2011 r. salda udzielonych pożyczek spłacanych przez jednostki zależne, z uwzględnieniem skapitalizowanych odsetek, składały się na kwotę 8,2 mln EUR (w 2010 r.: 11,3 mln EUR).
- (c) Pożyczka udzielona Spółce przez jednostkę zależną (HGC S.A.) jest oprocentowana – jednostka zależna naliczyła Spółce tytułem odsetek kwotę 11 tys. EUR (w 2010 r.: 40 EUR). Na 31 grudnia 2011 r. saldo pożyczki udzielonej Spółce przez jednostkę zależną, z uwzględnieniem skapitalizowanych odsetek, wynosiło 0,4 mln EUR (na 31 grudnia 2010 r.: 50 037 EUR).
- (d) Pożyczka udzielona Spółce przez jednostkę zależną (Atlas Estates Antilles B.V.) jest oprocentowana – jednostka zależna naliczyła Spółce tytułem odsetek kwotę 45 tys. EUR. Na 31 grudnia 2011 r. saldo pożyczki udzielonej Spółce przez jednostkę zależną, z uwzględnieniem skapitalizowanych odsetek, wynosiło 7,3 tys. EUR.

16. Zdarzenia po dniu bilansowym

Do 20 marca 2012 r. nie wystąpiły żadne zdarzenia po dniu bilansowym wymagające ujawnienia w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

17. Znaczące umowy

Spółka nie zawarła żadnych nowych znaczących umów.

18. Pozostałe informacje

18.1 Informacja o postępowaniach sądowych

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 netto Spółki, poza postępowaniem wszczętym przeciwko:

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(a) Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o.

Atlas Estates Limited („AEL”) otrzymała informację od swojej spółki zależnej Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („AEM”), iż w dniu 20 stycznia 2011 r. AEM otrzymało z sądu zawiadomienie o posiedzeniu sądu z wniosku Reform Company Sp. z o.o. w upadłości o zawezwaniu do próby ugodowej w zakresie zapłaty przez AEM kwoty 66 791 250 PLN z tytułu szkody jaką poniosła Reform Company Sp. z o.o. w wyniku przeprowadzenia transakcji sprzedaży budynku Millenium Plaza. Jako przeciwnicy w zawezwaniu do próby ugodowej zostali powołani: AEM, Hendrik Johannes Keilman, Anandrous B.V z siedzibą w Amsterdamie, Hocalar B.V. z siedzibą w Rotterdamie oraz DIR Management B.V z siedzibą w Amsterdamie.

AEM zawarła transakcję kupna budynku Millennium Plaza ponad trzy lata temu działając w dobrej wierze i zapłaciła za budynek godziwą cenę. Na podstawie porad, jakie Rada Dyrektorów uzyskała od swoich doradców prawnych, a także dowodów wskazanych we wniosku o zawarcie ugody, Rada Dyrektorów stwierdza, że wniosek nie ma istotnych podstaw faktycznych ani prawnych.

Posiedzenia sądu w sprawie próby ugodowej, odbyte 21 lutego 2011 r. i 9 stycznia 2012 r., nie doprowadziły do zawarcia ugody. W związku z brakiem możliwości zawarcia ugody, postępowanie zostało zakończone 9 stycznia 2012 r.

Obecnie AEL nie posiada żadnych informacji o jakimkolwiek postępowaniu sądowym toczącym się w związku z wyżej opisanym roszczeniem.

(b) Atlas Estates Limited i Atlas Estates Investment B.V.

Atlas Estates Limited („AEL”) została poinformowana, że w dniu 9 marca 2011 r. spółki Stronginfo Consultants Ltd. oraz Columbia Enterprises Ltd. („Powodowie”) przedłożyły sędziemu arbitrażowemu pozew przeciwko Atlas Estates Investment B.V. z siedzibą w Amsterdamie, spółce zależnej AEL, jako dłużnikowi głównemu, jak również samej AEL jako poręczycielowi („Pozwani”), zwracając się do sędziego arbitrażowego o zażądanie od Pozwanych dostarczenia pełnego i dokładnego rozliczenia stanowiącego podstawę do kalkulacji ceny zbycia udziałów (*Completion Consideration*), określonej w umowie z dnia 8 maja 2006 r. dotyczącej przeniesienia udziałów przez Powodów na rzecz Atlas Estates Investment B.V., oraz wniosli o zapłatę dodatkowej ceny zbycia udziałów (*Completion Consideration*), którą – z braku jakichkolwiek rozliczeń na chwilę składania żądania – Powodowie oszacowali na łączną kwotę 55 420 000 PLN.

AEL niniejszym informuje, że na obecnym etapie nie jest w stanie ocenić zasadności powyższego roszczenia, ponieważ doradcy prawni AEL wciąż badają zarówno prawne, jak i faktyczne podstawy pozwu.

Nie istnieją inne sprawy sądowe ani spory, które należałoby uznać za istotne w kontekście sprawozdania finansowego, a które wymagałyby ujawnienia lub utworzenia stosownej rezerwy w sprawozdaniu finansowym.

18.2 Prognozy finansowe

Spółka nie publikowała żadnych prognoz finansowych na rok kończący się 31 grudnia 2011 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

19. Główne spółki zależne oraz spółki joint venture

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

Kraj rejestracji	Nazwa jednostki zależnej/spółki joint venture	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%
Curacao	Atlas Estates Antilles B.V.	Spółka holdingowa	100%
Cypr	Darenisto Limited	Spółka holdingowa	100%
Cypr	Kalipi Holdings Limited	Spółka holdingowa	100%
Cypr	Fernwood Limited	Spółka holdingowa	100%
Polska	AEP Sp. z o.o.	Spółka zarządzająca	100%
Polska	Platinum Towers AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	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 AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Spółka deweloperska	100%
Polska	Grzybowska Centrum Atlas Re Project BV SK	Spółka holdingowa	100%
Polska	HGC S.A.	Działalność hotelarska	100%
Polska	HPO Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	50%
Polska	Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas FIZ AN	Spółka holdingowa	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	D.N.B. - Victoria Towers SRL	Działalność hotelarska	100%
Bułgaria	Immobul EOOD	Spółka inwestycyjna	100%