

ATLAS ESTATES LIMITED
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2012 R.

Atlas Estates Limited
Martello Court
Admiral Park
St Peter Port
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
19	Opis portfela nieruchomości
21	Członkowie Rady Dyrektorów – Atlas Estates Limited
22	Członkowie Rady Dyrektorów i zespół zarządzający wyższego szczebla – Atlas Management Company Limited (Zarządzający Nieruchomościami)
23	Sprawozdanie Rady Dyrektorów
32	Raport w Sprawie Wynagrodzeń
35	Oświadczenia Rady Dyrektorów
36	Raport Niezależnego Biegłego Rewidenta
37	Sprawozdanie finansowe
41	Stosowane zasady rachunkowości
46	Noty do sprawozdania finansowego
57	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 Spółki zostały dopuszczone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie 12 lutego 2008 r.

Spółka i jej podmioty zależne („Grupa”) prowadzą działalność inwestycyjną głównie na rynku nieruchomości w Polsce. Obecnie Grupa prowadzi również działalność na rynkach nieruchomości na Węgrzech, w Rumunii i 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 2012 w tys. EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2011 w tys. EUR
Koszty administracyjne	925	(2 242)
Pozostałe przychody operacyjne	6 995	3 102
Pozostałe koszty operacyjne	-	(40 791)
Zysk / (strata) z działalności operacyjnej	6 070	(39 931)
Przychody finansowe	169	282
Zysk / (strata) brutto	6 225	(39 669)
Zysk / (strata) za okres	6 225	(39 669)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 316)	(3 740)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 480	3 681
Zwiększenie / (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku	164	(59)
Aktywa trwałe	103 056	97 237
Aktywa obrotowe	318	174
Aktywa ogółem	103 374	97 411
Zobowiązania długoterminowe	(518)	(364)
Zobowiązania krótkoterminowe	(721)	(1 137)
Zobowiązania ogółem	(1 239)	(1 501)
Aktywa netto	102 135	95 910
Liczba akcji wyemitowanych	46 852 014	46 852 014
Podstawowy zysk / (strata) na akcję zwykłą o wartości 0,01 EUR (w eurocentach)	13,3	(84,7)

ATLAS ESTATES LIMITED

List Przewodniczącego Rady Dyrektorów

Szanowni Akcjonariusze!

Z przyjemnością przekazuję Państwu skonsolidowane wyniki finansowe Atlas Estates Limited („Atlas”, „Spółka”) i jej podmiotów zależnych (łącznie „Grupa”) za rok zakończony 31 grudnia 2012 r.

Biorąc pod uwagę warunki panujące obecnie na rynkach finansowych, uzyskanie dostępu do kapitału jest coraz trudniejsze, w związku z czym celem priorytetowym stała się poprawa płynności i utrzymanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych. Osiągnięcie wszystkich tych celów ma szczególne znaczenie dla Grupy, ponieważ stanowi podstawę działań podejmowanych w celu ukończenia obecnie realizowanych inwestycji, a jednocześnie sprzyja rozwojowi prowadzonej działalności.

Mimo trudnych warunków prowadzenia działalności Grupa osiągnęła kilka kluczowych celów:

- fakt, że Polska była współgospodarzem Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA Euro 2012, wywarł istotny pozytywny wpływ na Polską gospodarkę. Przełożyło się to na bardzo dobre wyniki hotelu Hilton;
- w październiku 2012 r. Grupa rozpoczęła budowę i sprzedaż trzeciego etapu niezwykle udanej inwestycji zlokalizowanej w Warszawie, w pobliżu centrum miasta (*Capital Art Apartments*). W grudniu 2012 r. Grupa pozyskała finansowanie na realizację tej inwestycji (zob. Raport Zarządzającego Nieruchomościami, str. 12);
- inwestycje realizowane obecnie przez Grupę w Warszawie (*Apartamenty przy Krasińskiego i Concept House*) znakomicie wychodzą naprzeciw utrzymującemu się popytowi na wysokiej jakości powierzchnię mieszkaniową, o czym świadczy wysoki poziom przedsprzedaży (zob. Raport Zarządzającego Nieruchomościami, str. 14).

Wykazane wyniki

Spółka wykazała zysk w kwocie 6,2 mln EUR (w porównaniu ze stratą na poziomie 39,7 mln EUR odnotowaną w poprzednim roku). Wynik uległ poprawie głównie dzięki odwróceniu odpisów aktualizujących wartość księgową inwestycji w jednostkach zależnych w kwocie 7,0 mln EUR. W roku poprzednim Spółka utworzyła odpisy aktualizujące wartość księgową inwestycji w jednostkach zależnych na kwotę 40,8 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 51.

Na 31 grudnia 2012 r. podstawowa wartość aktywów netto Grupy wyniosła 73,7 mln EUR.

Spadek podstawowej wartości aktywów netto o 3,7 mln EUR (czyli 5%), z 77,4 mln EUR według stanu na 31 grudnia 2011 r., wynikał w głównej mierze z następujących zmian:

- spadku wartości nieruchomości inwestycyjnych o 9,1 mln EUR, przede wszystkim w związku z obniżeniem niezależnej wyceny portfela o 19,5 mln EUR, oraz wzrostu o 9,1 mln EUR wynikającego z różnic kursowych;
- spadku wartości aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży o 1,2 mln EUR, głównie za sprawą częściowej sprzedaży nieruchomości na Węgrzech i niższej wyceny pozostałej niesprzedanej nieruchomości;
- niższego o 8,2 mln EUR zobowiązania z tytułu podatku odroczonego w związku z restrukturyzacją podatkową Grupy w Polsce.

Kapitał obrotowy jest obszarem powodującym niezadowolenie w bieżących wynikach z powodu nagłego pogorszenia z poziomu (17mln EUR) na dzień 31 grudnia 2011 do poziomu (78,4mln EUR) na 31 grudnia 2012. Wynika to przede wszystkim z obowiązkowego przeklasyfikowania dwóch kredytów bankowych na łączną kwotę 65,3 mln EUR z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia umowy kredytowej. Jednakże, że w dniu 28 lutego 2013 Grupa uzyskała od banku finansującego podpisane nowe warunki na podstawie których kredyty te zostały przedłużone do dnia 31 grudnia 2015 (więcej informacji na ten temat można znaleźć na stronie 12).

Na poziomie operacyjnym Grupa wykazała wzrost marży brutto na sprzedaży z 32% za rok 2011 do 35% za rok 2012, przede wszystkim w następstwie ograniczenia działalności Spółki w segmencie mieszkaniowym. Wynajem nieruchomości i działalność hotelarska osiągnęły wyższe marże w porównaniu z segmentem mieszkaniowym (więcej informacji na ten temat można znaleźć na stronach 15 i 16).

ATLAS ESTATES LIMITED

Strata po opodatkowaniu za 2012 r. wyniosła 13,0 mln EUR i wynikała przede wszystkim ze spadku wartości nieruchomości inwestycyjnych o 19,5 mln EUR, skompensowanego zyskami z tytułu różnic kursowych w kwocie 10,2 mln EUR.

Strata po opodatkowaniu zmniejszyła się o 8,2 mln EUR, z poziomu 21,2 mln EUR w 2011 r. do poziomu 13,0 mln EUR w 2012 r. Zmniejszenie straty było możliwe dzięki istotnym zmianom kursów walutowych, których efektem w 2011 r. była strata w wysokości 17,8 mln EUR natomiast w 2012 r. – zysk w wysokości 10,2 mln EUR, skorygowany spadkiem wyceny nieruchomości inwestycyjnych o 22,0 mln EUR.

Zyski i straty z tytułu różnic kursowych wykazane w rachunku zysków i strat to głównie niezrealizowane różnice kursowe od kredytów bankowych.

Spadek wartości rynkowej całego portfela nieruchomości inwestycyjnych wyniósł na 31 grudnia 2012 r. 10,1 mln EUR (tj. 7%) w stosunku do stanu z 31 grudnia 2011 r. Stanowi to odzwierciedlenie spadku w wysokości 19,5 mln EUR wykazanego jako „Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych” w rachunku zysków i strat, częściowo zniwelowanego wzrostem o 9,4 mln EUR w pozycji bilansowej „Pozostałe kapitały rezerwowe (korekty kursowe)”. Pomimo że wyrażona w euro wartość rynkowa nieruchomości inwestycyjnych zmniejszyła się zaledwie o 7%, rzeczywisty spadek wartości tych nieruchomości w rachunkach zysków i strat spółek zależnych był znacznie większy, ze względu na obserwowane w 2012 r. umacnianie się walut krajowych względem euro.

Finansowanie, płynność i prognozy

Rada Dyrektorów jest zdania, że obecne perspektywy na rynkach, na których Grupa prowadzi działalność, stawiają przed nią szereg wyzwań w zakresie działalności operacyjnej oraz pozyskiwania finansowania.

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 są obarczone pewną dozą 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 2012 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności, zgodnie z opisem w Nocie 1.

Polityka inwestycyjna

Atlas inwestuje głównie w Polsce, budując portfel nieruchomości o zróżnicowanym charakterze. Grupa prowadzi również działalność na rynkach nieruchomości na Węgrzech, w Rumunii i Bułgarii.

Spółka aktywnie działa w Polsce, która uznawana jest za najbardziej atrakcyjną spośród wszystkich gospodarek regionu Europy Środkowo-Wschodniej.

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 wycieczkowe. 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. Jeżeli to tylko możliwe, Rada Dyrektorów zamierza pozyskiwać finansowanie na warunkach nieprzewidujących możliwości regresu, dla każdego składnika aktywów z osobna. Spółka nie podlega limitowi wskaźnika zadłużenia ogólnego, natomiast zgodnie z założeniami będzie stosować dźwignię finansową na poziomie do 75% łącznej wartości udziałów w aktywach generujących dochód w portfelu nieruchomości.

Wartość aktywów netto i skorygowana wartość aktywów netto

Według stanu na 31 grudnia 2012 r. wartość aktywów netto na akcję wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) spadła do 1,58 EUR na akcję, z poziomu 1,64 EUR na akcję wg stanu na 31 grudnia 2011 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, wzrosła z 2,07 EUR na akcję na 31 grudnia 2011 r. do 2,19 EUR na akcję na 31 grudnia 2012 r. Wzrost skorygowanej

ATLAS ESTATES LIMITED

wartości aktywów netto na akcję to przede wszystkim efekt wyższej wyceny projektów deweloperskich w trakcie budowy, które okazały się atrakcyjnymi produktami Atlas.

Do końca 2011 r. niezależna wycena całego portfela nieruchomości Spółki była przeprowadzana przez rzeczoznawcę zewnętrznego co pół roku. W 2012 r. Rada Dyrektorów podjęła decyzję, aby niezależna wycena całego portfela nieruchomości przeprowadzana była tylko raz w roku. Wycena na potrzeby sprawozdań półrocznych dokonywana jest częściowo przez zewnętrznych rzeczoznawców, a częściowo wewnętrznie – przez Zarządzającego Nieruchomościami. Niezależną wycenę całego portfela nieruchomości na 31 grudnia 2012 r. wykonała firma Jones Lang LaSalle, działająca w charakterze niezależnego rzeczoznawcy.

Zmiana wartości posiadanych gruntów pod inwestycje powyżej ich wartości księgowej bazującej na cenie nabycia odzwierciedla wartość ukrytą projektu, która znacznie przewyższa wartość księgową. Grunty wyceniane są metodą pozostałościową i porównawczą. Zysk jest wykazywany po zakończeniu inwestycji oraz przeniesieniu zasadniczo całego ryzyka i korzyści związanych z własnością lokalu lub nieruchomości na klienta.

Głównym wskaźnikiem kondycji finansowej Grupy jest skorygowana wartość aktywów netto. Tabela poniżej prezentuje wpływ, jaki na skorygowaną wartość aktywów netto na akcję wywiera zmiana wartości aktywów gruntowych, której – ze względu na stosowane zasady rachunkowości – nie można ująć w bilansie.

	Wartość księgowa dla Grupy wykazana w bilansie w tys. EUR	Wartość wg niezależnej wyceny 31.12.2012 w tys. EUR	Zmiana wartości w tys. EUR
Grunty pod zabudowę oraz grunty w leasingu operacyjnym ujęte w sumie aktywów wg ceny nabycia dla Grupy	69 180	98 850	29 670
Przypadające na udziały niedające kontroli	-	-	-
Udział Spółki w zwiększeniu wartości gruntów pod zabudowę oraz gruntów w leasingu operacyjnym	69 180	98 850	29 670
Podatek odroczony z tytułu zwiększenia wartości gruntów pod zabudowę oraz gruntów w leasingu operacyjnym			(848)
Podstawowa wartość aktywów netto wykazana w bilansie			73 714
Skorygowana wartość aktywów netto			102 536
Liczba wyemitowanych akcji zwykłych wg stanu na 31 grudnia 2012			46 852 014
Skorygowana wartość aktywów netto na akcję wg stanu na 31 grudnia 2012			2,19
Skorygowana wartość aktywów netto na akcję wg stanu na 31 grudnia 2011			2,07

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

Ład Korporacyjny

Atlas zapewnia, że Grupa przestrzega 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. 29.

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. 17–18.

ATLAS ESTATES LIMITED

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 na nich uwagi kierownictwa, celem podniesienia stopnia ich wykorzystania przez najemców oraz uzyskania lepszych przepływów pieniężnych.

Ze względu na ustabilizowaną sytuację gospodarczą w Polsce, Spółka dąży również do intensyfikacji działań sprzedażowych w odniesieniu do kilku inwestycji mieszkaniowych w Warszawie, o czym mowa w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami.

Andrew Fox
PRZEWODNICZĄCY RADY DYREKTORÓW
21 marca 2013 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Raport Zarządzającego Nieruchomościami

W niniejszym raporcie przedstawiamy wyniki finansowe i operacyjne za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. Funkcję Zarządzającego Nieruchomościami Spółka powierzyła firmie Atlas Management Company Limited („AMC”), której rola polega na nadzorowaniu sposobu funkcjonowania aktywów portfelowych Spółki i zarządzaniu portfelem, a także doradzaniu Spółce w zakresie nowych możliwości inwestycyjnych. Według stanu na 31 grudnia 2012 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.

Rynek nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej może długo czekać na ożywienie. Zanim nastąpił światowy kryzys finansowy, inwestorzy postrzegali poszczególne kraje Europy Środkowo-Wschodniej jako jeden region, przez co zmniejszały się zauważane przez nich różnice pomiędzy rynkami inwestycyjnymi poszczególnych krajów. W odpowiedzi na kryzys, dokonując ponownej oceny ryzyka, inwestorzy coraz częściej osobno analizują poszczególne kraje i ich gospodarki. Ta tendencja w połączeniu z poszukiwaniem ofert dobrej jakości skutkowało powstaniem zróżnicowanego obrazu regionu, choć warunki rynkowe panujące od 2009 r. są zasadniczo trudne dla wszystkich.

Biorąc pod uwagę te czynniki niepewności oraz zmienne warunki ekonomiczne, kierownictwo podjęło działania zmierzające do ograniczenia ryzyka w odniesieniu do całego portfela. Działania te objęły redukcję kosztów i poziomów zatrudnienia oraz wstrzymanie inwestycji obciążonych większym ryzykiem. Najważniejsze projekty deweloperskie były realizowane terminowo i zgodnie z planem. Rozpoczęto również realizację nowych inwestycji deweloperskich.

Rynki i najważniejsze nieruchomości

Polska

Polska jest podstawowym rynkiem działalności Grupy – tu zlokalizowane jest 78% jej portfela. Polska gospodarka należy do najbardziej odpornych na kryzys gospodarek europejskich: szacunkowy wzrost PKB w 2012 r. wynosi 2,4% (w 2011 r. 4,3%). W minionych latach notowano znaczne wzrosty cen nieruchomości. Trend ten uległ odwróceniu w 2009 r., kiedy to odnotowano znaczący spadek wartości aktywów. W latach 2010-2012 obserwowaliśmy stabilizację cen w okolicach dolnego pułapu wycen.

Hotel Hilton w Warszawie

Hotel Hilton, wzniesiony w warszawskiej dzielnicy Wola, jest flagowym aktywem Grupy. Wyniki osiągnięte przez hotel w 2012 r. poprawiły się w stosunku do wyników notowanych w 2011 r. i spodziewana jest kontynuacja tej korzystnej tendencji.

Platinum Towers

Po zakończeniu budowy części mieszkalnej inwestycji, spośród wszystkich 396 lokali na dzień 31 grudnia 2012 r. do sprzedaży pozostało siedem apartamentów typu penthouse. Inwestycja ta, sąsiadująca z Hotelem Hilton, jest unikatowym przedsięwzięciem w mieście. W planach jest również budowa na działce sąsiadującej wieżowca wielofunkcyjnego (o przeznaczeniu mieszkalno-biurowym), co zwiększy atrakcyjność tej lokalizacji.

Capital Art Apartments

Projekt Capital Art Apartments w Warszawie stanowi kolejną inwestycję w warszawskiej dzielnicy Wola, w pobliżu centrum miasta. W ramach rozplanowanej na trzy etapy inwestycji, powstanie w sumie 708 apartamentów oraz parking i inne udogodnienia, w tym lokale handlowo-usługowe.

Pierwszy i drugi etap inwestycji zostały ukończone. Spółka sprzedała dotychczas wszystkie 219 lokali powstałych w pierwszym etapie oraz 288 z 300 apartamentów wybudowanych w drugim etapie. Budowę trzeciego etapu, obejmującego 189 apartamentów, rozpoczęto w IV kwartale 2012 r. Do 31 grudnia 2012 r., w przedsprzedaży nabywców znalazły 42 lokale.

Concept House (poprzednia nazwa: Cybernetyki)

Concept House to 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 2012 r. w przedsprzedaży Spółka znalazła nabywców dla 67 apartamentów.

ATLAS ESTATES LIMITED

Apartamenty przy Krasińskiego (poprzednia nazwa: Zielono)

Apartamenty przy Krasińskiego to 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 2012 r. 151 apartamentów znalazło nabywców w przedsprzedaży.

Pozostałe nieruchomości w Polsce

Grupa posiada również dwie nieruchomości inwestycyjne na terenie Polski.

Millennium Plaza to budynek o powierzchni 32 700 m² przeznaczony pod biura oraz działalność handlową i usługową, zlokalizowany w centrum Warszawy. W ostatnich latach poziom wykorzystania lokali w budynku wzrastał i według stanu na czerwiec 2012 r. wynosił 90%. Następnie gwałtownie spadł – do 68% w grudniu 2012 r. ze względu na utratę głównego najemcy. Przewiduje się, że poziom wykorzystania lokali będzie się stopniowo zwiększać i z czasem osiągnie notowane wcześniej wartości.

Sadowa to zlokalizowany w Gdańsku budynek biurowy o powierzchni 6 550 m². W trakcie roku poziom wykorzystania powierzchni wzrósł z 88% na 31 grudnia 2011 r. do 92% na 31 grudnia 2012 r.

Ponadto Grupa posiada w swoim portfelu 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 jako składnik aktywów przeznaczony 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 konsekwencji tej sytuacji, Atlas wstrzymał działalność deweloperską, jak również odnotował utratę klientów i presję na ceny w odniesieniu do aktywów generujących dochód. W 2011 r. PKB Węgier wzrósł o 1,7%, ale w 2012 r. spodziewany jest spadek na poziomie 1,7%.

Rumunia

Grupa posiada trzy nieruchomości w Rumunii, w tym hotel Golden Tulip i dwa znaczne banki gruntów. Prognozuje się, że w 2012 r. PKB Rumunii wzrośnie o 0,9% (w 2011 r. gospodarka tego kraju urosła o 2,5%). Pomimo tak trudnych warunków prowadzenia działalności, poziom wykorzystania pokoi w hotelu Golden Tulip nieznacznie się obniżył i w 2012 r. wyniósł 59% (63% w 2011 r.).

Bułgaria

Grupa posiada jedną nieruchomość przeznaczoną na wynajem w Sofii – jest to budynek biurowy o powierzchni około 3 500 m².

ATLAS ESTATES LIMITED

Ogólne informacje finansowe

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

Wycena portfela i metody wyceny

Do końca 2011 r. niezależna wycena całego portfela nieruchomości Spółki była przeprowadzana przez rzeczoznawcę zewnętrznego co pół roku. W 2012 r. Rada Dyrektorów podjęła decyzję, aby niezależna wycena całego portfela nieruchomości przeprowadzana była tylko raz w roku. Wycena na potrzeby sprawozdań półrocznych dokonywana jest częściowo przez zewnętrznych rzeczoznawców, a częściowo wewnętrznie – przez Zarządzającego Nieruchomościami. Niezależną wycenę całego portfela nieruchomości na 31 grudnia 2012 r. wykonała firma Jones Lang LaSalle, działająca w charakterze niezależnego rzeczoznawcy.

Wartość kredytów

Według stanu na 31 grudnia 2012 r., udział Spółki w kredytach bankowych związanych z portfelem nieruchomości Grupy wynosił 206 mln EUR (na 31 grudnia 2011 r.: 208 mln EUR). Poniższa tabela zawiera zestawienie wartości kredytów oraz wartości nieruchomości dla tych okresów, dla których przeprowadzono wycenę nieruchomości.

	Wartość	Wartość	Wskaźnik	Wartość	Wartość	Wskaźnik
	kredytów	nieruchomości	wartości	kredytów	nieruchomości	wartości
			kredytu do			kredytu do
			wartości			wartości
			zabezpieczenia			zabezpieczenia
			(LTV)			(LTV)
			%			%
	w mln EUR	31 grudnia 2012		w mln EUR	31 grudnia 2011	
		w mln EUR			w mln EUR	
Nieruchomości inwestycyjne	115	137	84%	116	146	79%
Hotele	61	94	65%	62	96	65%
Nieruchomości deweloperskie w trakcie budowy	13	55	24%	13	27	48%
Pozostałe nieruchomości deweloperskie	17	18	94%	17	18	94%
Ogółem	206	304	68%	208	287	72%

Wyceny podane w powyższej tabeli różnią się od wartości przedstawionych w skonsolidowanym bilansie na 31 grudnia 2012 r. i 31 grudnia 2011 r. ze względu na sposób ujmowania (zgodnie z MSSF) nieruchomości gruntowych posiadanych w leasingu operacyjnym i nieruchomości deweloperskich.

Na 31 grudnia 2012 r. wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV) dla nieruchomości inwestycyjnych pogorszył się na skutek niższej wyceny Millennium Plaza (nieruchomości inwestycyjnej Grupy o największej wartości), będącej efektem spadku poziomu wykorzystania powierzchni na koniec roku (zob. str. 10).

Wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV) dla nieruchomości deweloperskich w trakcie budowy wzrósł, głównie za sprawą wyższej wyceny inwestycji budowanych obecnie w Warszawie (*Apartamenty przy Krasieńskiego i Concept House*).

Na 31 grudnia 2012 r. wskaźniki LTV dla hoteli i pozostałych nieruchomości deweloperskich kształtowały się, odpowiednio, na poziomie 65% i 94%, czyli nie zmieniły się w stosunku do stanu na 31 grudnia 2011 r.

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). Wskaźniki dźwigni finansowej pozostały na poziomie zbliżonym do odnotowanego na 31 grudnia 2011 r. (72%).

ATLAS ESTATES LIMITED

Finansowanie dłużne

Najważniejsze zmiany w 2012 r.

21 grudnia 2012 r. spółka realizująca projekt Capital Art Apartments otrzymała kredyt na sfinansowanie budowy trzeciego etapu tej cieszącej się powodzeniem warszawskiej inwestycji.

Zgodnie z umową bank udzielił kredytu w maksymalnej wysokości 55 mln PLN obejmującego następujące transze:

- kredyt budowlany – w maksymalnej wysokości 52,3 mln PLN, oraz
- kredyt odnawialny na regulowanie podatku VAT – w maksymalnej wysokości 3 mln PLN.

Kredyt jest oprocentowany według stopy 1M WIBOR powiększonej o marżę, z odsetkami płatnymi co miesiąc. Termin spłaty transzy budowlanej kredytu został wyznaczony jako wcześniejsza z następujących dat:

- data przypadająca 12 miesięcy po dniu ukończenia budowy; lub
- data przypadająca 36 miesięcy po dniu wykorzystania kredytu po raz pierwszy.

Aktualna sytuacja

Grupa posiada cztery kredyty, które w okresie od lutego 2010 r. zostały objęte umową o wspólnym zabezpieczeniu, a na dzień 31 grudnia 2012 zostały zaprezentowane jako kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym przypadające do spłaty w terminie do jednego roku lub płatne na żądanie:

1. kredyt na kwotę 61,4 mln EUR zabezpieczony na budynku Millennium Plaza w Warszawie, z terminem spłaty przypadającym w 2016 r.;
2. kredyt na kwotę 3,9 mln EUR zabezpieczony na Ligetvaros Centre w Budapeszcie, z terminem spłaty przypadającym w 2021 r.;
3. kredyt na kwotę 12,9 mln EUR zabezpieczony na nieruchomości gruntowej Voluntari w Bukareszcie, z terminem spłaty przypadającym w grudniu 2012 r.;
4. kredyt na kwotę 13,5 mln EUR zabezpieczony na nieruchomości gruntowej Solaris w Bukareszcie, z terminem spłaty przypadającym w grudniu 2012 r.

Kredyty Voluntari oraz Solaris o łącznej kwocie 26,4 miliona EUR z terminem spłaty 31 grudnia 2012 nie zostały spłacone w wyniku czego pozostałe kredyty (Millenium i Ligetvaros) o łącznej kwocie 65.3 miliona EUR musiały zostać przeklasyfikowane z kredytów długoterminowych do krótkoterminowych wskutek naruszenia zobowiązań umownych. Grupa podjęła już w roku 2012 negocjacje z bankiem jednakże dopiero 28 lutego 2013 r. Grupa otrzymała od banku i podpisała nowe warunki ogólne do umowy o wspólnym zabezpieczeniu. Na podstawie nowych warunków termin spłaty dotychczasowych kredytów został przedłużony do dnia 31 grudnia 2015.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. kolejne dwa kredyty, na łączną kwotę 18.9 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 prowadzi z bankami rozmowy na temat restrukturyzacji tych kredytów. Obecnie Grupa finalizuje porozumienie z bankiem w wyniku którego jeden z kredytów o łącznej kwocie EUR 5.0 miliona zostanie całkowicie uregulowany.

Ponadto istnieją trzy kredyty, w kwocie 19,6 mln EUR, które zostały zaklasyfikowane jako kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie. Aktualnie prowadzone są negocjacje z bankami w sprawie warunków refinansowania kredytów dotyczących następujących nieruchomości:

- Platinum Towers (5,6 mln EUR) i Kokoszki (10,1 mln EUR) – Spółka podpisała aneksy do istniejących umów kredytu bankowego; aneksy wydłużają okres kredytowania do 28 lutego 2013 r. Trwają negocjacje dotyczące dalszego przedłużenia okresów kredytowania.

ATLAS ESTATES LIMITED

Omówienie wyników operacyjnych i podstawowych pozycji rachunku zysków i strat

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

	Wynajem nieruchomości w mln EUR	Nieruchomości deweloperskie w mln EUR	Działalność hotelarska w mln EUR	Pozostałe w mln EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2012 w mln EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2011 w mln EUR
Przychody	13,9	9,0	20,2	-	43,1	54,0
Koszty operacyjne	(6,4)	(8,9)	(12,8)	-	(28,1)	(36,7)
Zysk brutto ze sprzedaży	7,5	0,1	7,4	-	15,0	17,3
Koszty administracyjne	(1,1)	(0,5)	(3,2)	(2,9)	(7,7)	(9,0)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	6,4	(0,4)	4,2	(2,9)	7,3	8,3
Zysk brutto ze sprzedaży (%)	54%	1%	37%	n.d.	35%	32%
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne (%)	46%	-4%	21%	n.d.	17%	15%

Przychody

Łączne przychody za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. wyniosły 43,1 mln EUR, w porównaniu z 54,0 mln EUR za rok zakończony

31 grudnia 2011 r. Głównymi źródłami przychodów Grupy są przychody 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 nieruchomości, sezonowość czy też cykliczność osiąganego dochodu lub wyników jest również wysoce zdywersyfikowana.

Nieruchomości deweloperskie

	31 grudnia 2012 mln EUR	31 grudnia 2011 mln EUR	Zmiana ogółem 2012/2011 mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych mln EUR	Zmiana operacyjna 2012/2011 mln EUR
Przychody	9,0	21,3	(12,3)	(0,3)	(12,0)
Koszty operacyjne	(8,9)	(18,6)	9,7	0,3	9,4
Zysk brutto ze sprzedaży	0,1	2,7	(2,6)	-	(2,6)
Koszty administracyjne	(0,5)	(1,0)	0,5	-	0,5
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	(0,4)	1,7	(2,1)	-	(2,1)

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 odpowiednich kosztów związanych ze sprzedażą mieszkań. Należy zwrócić uwagę, że w odniesieniu do inwestycji *Concept House* i *Apartamenty przy Krasieńskiego*, w rachunku zysków i strat nie rozpoznano żadnych przychodów ze sprzedaży ani związanych z nimi kosztów ponieważ inwestycje te są wciąż na etapie budowy.

ATLAS ESTATES LIMITED

Spadek zysku brutto ze sprzedaży odnotowany w roku zakończonym 31 grudnia 2012 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*, a także niższą średnią ceną sprzedaży metra kwadratowego.

Sprzedaż apartamentów w inwestycjach deweloperskich w Warszawie

	Capital Art Apartments etap 1	Capital Art Apartments etap 2	Capital Art Apartments etap 3	Platinum Towers	Concept House	Apartamenty przy Krasińskiego
Łączna liczba apartamentów na sprzedaż	219	300	189	396	160	303
Liczba apartamentów, które znalazły nabywców w przedsprzedaży	219	288	42	389	67	151
Sprzedaż zakończona w latach 2008–2010	214	176	-	324	-	-
Sprzedaż zakończona w 2011 r.	2	74	-	59	-	-
Sprzedaż zakończona w 2012 r.	-	37	-	5	-	-
Sprzedaż zakończona łącznie	216	287	-	388	-	-
Przedsprzedaż 2012 r.	3	1	42	1	67	151

W ramach inwestycji *Capital Art Apartments*, w roku zakończonym 31 grudnia 2012 r. rozpoznano przychody ze sprzedaży 37 apartamentów w wysokości 6,0 mln EUR (na 31 grudnia 2011 r. było to 9,9 mln EUR i 76 sprzedanych apartamentów).

W ramach inwestycji *Platinum Towers*, w roku zakończonym 31 grudnia 2012 r. proces sprzedaży zakończono w odniesieniu do pięciu apartamentów (na 31 grudnia 2011 r. – 59 apartamentów). Skutkowało to rozpoznaniem w rachunku zysków i strat przychodów ze sprzedaży w wysokości 2,9 mln EUR (31 grudnia 2011 r.: 11,4 mln EUR).

Wynajem nieruchomości

	31 grudnia 2012 mln EUR	31 grudnia 2011 mln EUR	Zmiana ogółem 2012/2011 mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych mln EUR	Zmiana operacyjna 2012/2011 mln EUR
Przychody	13,9	13,6	0,3	(0,3)	0,6
Koszty operacyjne	(6,4)	(5,5)	(0,9)	0,1	(1,0)
Zysk brutto ze sprzedaży	7,5	8,1	(0,6)	(0,2)	(0,4)
Koszty administracyjne	(1,1)	(1,1)	-	-	-
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	6,4	7,0	(0,6)	(0,2)	(0,4)

Marża brutto zrealizowana przez segment wynajmu nieruchomości spadła o 7% (czyli 0,6 mln EUR). Istotny wzrost poziomu wykorzystania powierzchni Millennium w pierwszych trzech kwartałach 2012 r., który przyniósł efekt w postaci wyższych obrotów, został zniwelowany wzrostem kosztów energii i skutkami utraty głównego najemcy w ostatnim kwartale roku.

Działalność hotelarska

	31 grudnia 2012 mln EUR	31 grudnia 2011 mln EUR	Zmiana ogółem 2012/2011 mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych mln EUR	Zmiana operacyjna 2012/2011 mln EUR
Przychody	20,2	19,1	1,1	(0,3)	1,4
Koszty operacyjne	(12,8)	(12,6)	(0,2)	0,2	(0,4)
Zysk brutto ze sprzedaży	7,4	6,5	0,9	(0,1)	1,0
Koszty administracyjne	(3,2)	(3,1)	(0,1)	0,1	(0,2)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	4,2	3,4	0,8	-	0,8

ATLAS ESTATES LIMITED

W działalności hotelarskiej odnotowano istotną poprawę wyników, głównie za sprawą znakomitych wyników hotelu Hilton w Warszawie. Do tego sukcesu przyczyniły się Mistrzostwa Europy w Piłce Nożnej EURO 2012, które odbywały się w Warszawie w czerwcu 2012 r., a także skuteczna restrukturyzacja kosztów.

Koszty operacyjne

W roku zakończonym 31 grudnia 2012 r. koszty operacyjne kształtowały się na poziomie 28,1 mln EUR, w porównaniu z 36,7 mln EUR w roku zakończonym 31 grudnia 2011 r. Spadek kosztów operacyjnych spowodowany był głównie mniejszą niż w 2011 r. liczbą przekazanych do użytkowania apartamentów w inwestycjach *Platinum Towers* i *Capital Art Apartments*, i został częściowo ograniczony wzrostem kosztów energii elektrycznej.

W ramach inwestycji *Capital Art Apartments*, w roku zakończonym 31 grudnia 2012 r. rozpoznano koszt własny sprzedaży 37 apartamentów w wysokości 5,7 mln EUR (na 31 grudnia 2011 r. było to 7,9 mln EUR i 76 sprzedanych apartamentów).

W ramach inwestycji *Platinum Towers*, w roku zakończonym 31 grudnia 2012 r. proces sprzedaży zakończono w odniesieniu do pięciu apartamentów (na 31 grudnia 2011 r. – 59 apartamentów). Skutkowało to rozpoznaniem w rachunku zysków i strat kosztu własnego sprzedaży apartamentów w wysokości 2,3 mln EUR (31 grudnia 2011 r.: 8,4 mln EUR).

Koszty administracyjne

Koszty administracyjne zmniejszyły się o 1,3 mln EUR (14%) głównie ze względu na:

- mniejsze o 0,8 mln EUR wynagrodzenie zarządzającego nieruchomościami w konsekwencji spadku skorygowanej wartości aktywów netto stanowiącej podstawę obliczenia przysługującego zarządzającemu wynagrodzenia;
- dokonanie w 2011 r. odpisu podatku VAT z tytułu braku możliwości odzyskania w wysokości 0,6 mln EUR (przy braku odpisu w 2012 r.).

Zmiany wyceny nieruchomości

W skonsolidowanym rachunku zysków i strat za 2012 r. Grupa wykazała stratę z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 19,5 mln EUR (w 2011 r.: zysk w wysokości 2,6 mln EUR). Jest ona pochodną niższego poziomu wykorzystania powierzchni w Millenium Plaza i umocnienia się walut funkcjonalnych (PLN i HUF) wobec euro.

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 wykonawców i innych dostawców oraz inne podobne pozycje. Ponadto, w pozostałych kosztach operacyjnych ujęwane 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 0,6 mln EUR (w 2011 r.: 3,2 mln EUR) oraz odpisy z tytułu utraty wartości hoteli na poziomie 0,6 mln EUR (w 2011 r.: 2,1 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 2012 r. koszty finansowe, obejmujące głównie odsetki od kredytów bankowych i inne opłaty bankowe, w wysokości 7,3 mln EUR, w porównaniu z kwotą 10,4 mln EUR w 2011 r. Zmniejszenie kosztów wynikało głównie z niższej kwoty odsetek płatnych od kredytów bankowych.

Kursy walut obcych

Wartości walut bazowych obowiązujących w krajach, w których Grupa prowadzi działalność i posiada aktywa, ulegały znacznym wahaniom. W konsekwencji na wynik netto Grupy za 2012 r. korzystny wpływ miały istotne zyski z tytułu różnic kursowych w wysokości 10,2 mln EUR (w 2011 r. Grupa odnotowała straty z tytułu różnic kursowych w kwocie 17,9 mln EUR).

ATLAS ESTATES LIMITED

Poniższa tabela przedstawia zestawienie kursów (średnich i na koniec okresu) walut poszczególnych krajów wobec waluty sprawozdawczej, zastosowane w sprawozdaniu finansowym.

	Polski złoty	Węgierski forint	Rumuński lej	Bułgarska lewa
Kurs na koniec okresu				
31 grudnia 2012	4,0882	291,29	4,4287	1,95583
31 grudnia 2011	4,4168	311,13	4,3197	1,95583
Zmiana w %	-7,44%	-6,38%	2,52%	0,00%
Kurs średni				
Rok 2012	4,1850	289,42	4,4895	1,95583
Rok 2011	4,1198	279,21	4,2379	1,95583
Zmiana w %	1,58%	3,66%	5,94%	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, chyba że taki wzrost stanowi odwrócenie wcześniej rozpoznanego spadku wartości poniżej ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

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.

	Wartość aktywów netto 2012 w mln EUR	Wartość aktywów netto na akcję 2012 EUR	Wartość aktywów netto 2011 w mln EUR	Wartość aktywów netto na akcję 2011 EUR
Podstawowa wartość aktywów netto	73,7	1,57	76,8	1,64
Wzrost wartości gruntów pod zabudowę	29,6	-	23,4	-
Podatek odroczoney	(0,8)	-	(3,2)	-
Skorygowana wartość aktywów netto	102,5	2,19	97,0	2,07

Uwagi:

Według stanu na 31 grudnia 2012 r. i 31 grudnia 2011 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 2012 r. wyniosło 1,9 mln EUR (za rok zakończony 31 grudnia 2011 r.: 2,7 mln EUR).

Bieżąca działalność

W roku zakończonym 31 grudnia 2012 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.

ATLAS ESTATES LIMITED

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, zwłaszcza w kontekście wahań cen towarów giełdowych na rynkach międzynarodowych. Inne cele strategiczne to refinansowanie portfela, zabezpieczenie finansowania prac budowlanych oraz ocena różnorodnych możliwości pozyskiwania kapitału.

Zarządzanie finansowe i operacyjne oraz istotne czynniki ryzyka

Wywiązując się ze swoich zobowiązań wobec akcjonariuszy i rynków oraz konsekwentnie stosując politykę maksymalnej jawności i terminowości raportowania, 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.

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, 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 poświęca dużo uwagi 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 wykorzystywała 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 wpływy oraz realizowane wypływy gotówki, a także walut odpowiadających sobie 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

ATLAS ESTATES LIMITED

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 postępy w zakresie sprzedaży apartamentów w ramach dwóch kluczowych projektów deweloperskich w Warszawie (*Apartamenty przy Krasińskiego* i *Concept House*), *Capital Art Apartments* (etap drugi) oraz *Platinum Towers*. W październiku 2012 r. Spółka rozpoczęła budowę i sprzedaż trzeciego etapu inwestycji *Capital Art Apartments*.

Reuven Havar
Dyrektor Generalny
Atlas Management Company Limited

Ziv Zviel
Dyrektor Finansowy i Dyrektor Operacyjny
Atlas Management Company Limited

21 marca 2013 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Opis Portfela Nieruchomości

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
Polska		
Hotel Hilton	Pierwszy w Polsce hotel sieci Hilton – 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%
Platinum Towers	396 apartamentów w zespole dwóch wież mieszkalnych. Ta inwestycja mieszkaniowa została ukończona w III kwartale 2009 r. i obejmuje dwie wieże mieszkalne oraz piagę. Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
Platinum Towers – biura	Nieruchomość gruntowa, której warunki zabudowy zezwalają na powstanie obiektu biurowego klasy A o 42 kondygnacjach.	100%
Galeria Platinum Towers (poprzednia nazwa: Properpol)	Powierzchnia komercyjna na poziomie parteru i pierwszego piętra Platinum Towers, obejmująca galerię handlową o powierzchni 1 842 m ² oraz 208 miejsc parkingowych. Praktycznie w całości wynajęta najemcom.	100%
Capital Art Apartments	Inwestycja obejmująca 708 apartamentów, realizowana w trzech etapach. Etap 1 inwestycji ukończono w IV kwartale 2008 r. i sprzedano wszystkie apartamenty. Realizację etapu 2 inwestycji, obejmującego budowę 300 apartamentów, ukończono w 2009 r. Dotychczas sprzedano 288 apartamentów. Prace budowlane etapu 3 rozpoczęto w IV kw. 2012 r. Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
Apartamenty przy Krasieńskiego (poprzednia nazwa: Zielono)	Nieruchomość gruntowa, w odniesieniu do której uzyskano decyzję o warunkach zabudowy oraz pozwolenie na budowę 303 mieszkań. Prace budowlane trwają. Lokalizacja: dzielnica mieszkaniowa Warszawy.	100%
Millennium Tower	Nowoczesny obiekt o powierzchni 32 700 m ² w biznesowym centrum Warszawy (6 100 m ² powierzchni handlowej i 26 600 m ² powierzchni biurowej).	100%
Concept House (poprzednia nazwa: Cybernetyki)	Działka o powierzchni 3 100 m ² , w odniesieniu do której uzyskano decyzję o warunkach zabudowy oraz pozwolenie na budowę nieruchomości mieszkaniowych o powierzchni 11 000 m ² . Prace budowlane trwają. Lokalizacja: dzielnica Mokotów, w bliskim sąsiedztwie biznesowego centrum Warszawy.	50%
Projekt Sadowa	Budynek biurowy o powierzchni 6 550 m ² i poziomie wykorzystania lokali wynoszącym 92%, położony w niedużej odległości od centrum Gdańska.	100%
Projekt Kokoszki, Gdańsk	Działka o powierzchni 431 591 m ² usytuowana na obrzeżach Gdańska, posiadająca decyzję o warunkach zabudowy zezwalającą na budowę obiektów wielofunkcyjnych o powierzchni 125 000 m ² .	100%
Węgry		
Ikarus Business Park	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%
Metropol Office Centre	Budynek biurowy o powierzchni 7 600 m ² , położony w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu (dzielnica XIII).	100%
Atrium Homes	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%
Ligetvaros Centre	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%

ATLAS ESTATES LIMITED

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
Varosliget Centre	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%
Moszkva Square	600 m ² powierzchni biurowej i handlowej w dzielnicy Buda w Budapeszcie.	100%
Rumunia		
Voluntari	Nieruchomość gruntowa o powierzchni 86 861 m ² , obejmująca trzy przylegające do siebie działki. Warunki zabudowy nie zostały jeszcze określone. Lokalizacja: północno-wschodnie obrzeże miasta, znane jako Pipera.	100%
Projekt Solaris	Działka o powierzchni 32 000 m ² , przekształcana w teren przeznaczony pod zabudowę wielofunkcyjną. Lokalizacja: jedna z centralnych dzielnic Bukaresztu.	100%
Hotel Golden Tulip	Czterogwiazdkowy hotel z 83 pokojami, położony w centrum Bukaresztu.	100%
Bułgaria		
Atlas House	Budynek biurowy zlokalizowany w centrum Sofii. 3 472 m ² powierzchni pod wynajem.	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 sekurytyzacje 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 w 2011 roku, 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 i Dyrektor Operacyjny
- 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 2012 r.

Wyniki finansowe i dywidenda

Sprawozdanie z całkowitych dochodów przedstawione na stronie 37 zawiera wyniki finansowe Spółki za 2012 r. i wykazuje zysk po opodatkowaniu przypadający na akcjonariuszy w wysokości 6,2 mln EUR (w 2011 r. strata po opodatkowaniu wyniosła 39,7 mln EUR).

Spółka nie ogłosiła wypłaty dywidendy za 2012 r. (podobnie jak w 2011 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.

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. 9–18.

Poza nabyciem 24% udziałów z prawem głosu w spółce Zielono Sp. z o.o., w roku zakończonym 31 grudnia 2012 r. nie miały miejsca inne istotne zmiany w strukturze organizacyjnej Spółki. W wyniku transakcji, o której mowa powyżej, Grupa zwiększyła do 100% swój udział w jednej z najatrakcyjniejszych inwestycji realizowanych w Warszawie (*Apartamenty przy Krasińskiego*).

Polityka inwestycyjna

Spółka lokuje aktywa głównie w portfel nieruchomości o zróżnicowanym profilu na rynku polskim. Grupa prowadzi również działalność na rynkach nieruchomości na Węgrzech, w Rumunii i Bułgarii.

Spółka aktywnie działa w Polsce, która uznawana jest za najbardziej atrakcyjną spośród wszystkich gospodarek regionu Europy Środkowo-Wschodniej.

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 wycieczkowe. 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. Jeżeli to tylko możliwe, Rada Dyrektorów zamierza pozyskiwać finansowanie na warunkach nieprzewidujących możliwości regresu, dla każdego składnika aktywów z osobna. Spółka nie podlega limitowi wskaźnika zadłużenia ogólnego, natomiast zgodnie z założeniami będzie stosować dźwignię finansową na poziomie do 75% łącznej wartości udziałów w aktywach generujących dochód w portfelu nieruchomości.

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.

Dywersyfikacja

W celu zabezpieczenia się przed ryzykiem, Grupa utrzymuje zdywersyfikowany portfel inwestycji w nieruchomości. Dywersyfikacja obejmuje trzy obszary: po pierwsze, Grupa dywersyfikuje zasięg geograficzny utrzymując inwestycje w różnych krajach Europy Środkowo-Wschodniej; po drugie, Grupa dywersyfikuje typ inwestycji (m.in. w nieruchomości

ATLAS ESTATES LIMITED

mieszkańciami, 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. 9–18.

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. 46–48.

Zasada kontynuacji działalności

Jak wskazano powyżej w Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów oraz w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami, otoczenie gospodarcze nadal stawia szereg wyzwań przed Grupą i jej kierownictwem. Mimo to Grupa zmniejszyła stratę za rok do 13,0 mln EUR, z 21,2 mln EUR w 2011 r.

Zdaniem Rady Dyrektorów perspektywy dalszej działalności Grupy stawiają przed nią nadal wyzwania związane z rynkami, na których działa, wpływem wahań kursów wymiany walut funkcjonalnych Grupy oraz dostępnością finansowania bankowego.

Na 31 grudnia 2012 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 304,2 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 205,9 mln EUR. Biorąc pod uwagę opóźnienie, z jakim następuje realizacja wartości tych aktywów i ich wymiana na gotówkę, taka wysokość wskaźnika zadłużenia do wartości rynkowej nieruchomości Grupy jednoznacznie potwierdza zdolność Grupy do generowania wystarczających środków pieniężnych niezbędnych do spłaty zobowiązań finansowych w terminach ich wymagalności. Wszystkie aktywa gruntowe i budowlane, które wraz ze związanym z nimi zadłużeniem stanowią 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 sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. Rada Dyrektorów uwzględniła stan prowadzonych obecnie negocjacji dotyczących umów kredytowych. Informacje na ten temat przedstawiono w nocie 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 uwzględniają racjonalnie możliwe zmiany wyników handlowych, potencjalną 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

ATLAS ESTATES LIMITED

się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

Znaczne pakiety akcji

Zgodnie z wiedzą Rady Dyrektorów, na dzień 15 lutego 2013 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	Udział procentowy w wyemitowanym kapitale
HSBC Client Holdings Nominee (UK) Limited <636167>	34 994 624	74,69
Forest Nominees Limited <GC1>	6 536 925	13,95
Euroclear Nominees Limited <EOCO1>	4 967 146	10,60
Ogółem	46 498 695	99,24

Rada Dyrektorów i akcje w posiadaniu Rady Dyrektorów

Skład osobowy Rady Dyrektorów (członkowie niewykonawczy) przedstawia Tabela 2 poniżej. 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 21.

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. 32–34 przedstawiono szczegółowe informacje na temat wynagrodzeń i trybu powoływania członków Rady Dyrektorów oraz Zarządzającego Nieruchomościami. Żaden z członków Rady Dyrektorów nie miał w ciągu roku obrotowego ani w okresie zakończonym 21 marca 2013 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 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.

ATLAS ESTATES LIMITED

Strona internetowa Spółki

Zgodnie z wymogami GPW, w celu zapewnienia portalu informacyjnego dla inwestorów, Spółka prowadzi stronę internetową pod adresem www.atlasesstates.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 rewidenci nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w związku ze zmianami, jakie mogły nastąpić w sprawozdaniu finansowym od momentu jego zamieszczenia na stronie internetowej.

Biegły rewident

Rada Dyrektorów potwierdza, że na dzień 21 marca 2013 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.

16 lipca 2012 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ponownie wybrało spółkę BDO LLP jako biegłego rewidenta odpowiedzialnego za badanie sprawozdań finansowych Spółki za rok 2012 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2012 zostało zbadane przez BDO LLP na podstawie umowy zawartej 19 grudnia 2012 r. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2011 zostało zbadane przez BDO LLP na podstawie umowy zawartej 15 grudnia 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		
	2012	2011
	w tys. EUR	tys. EUR
Badanie jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	248	338
Przegląd śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	44	70
Usługi podatkowe	21	32
Inne usługi służące zachowaniu zgodności z przepisami prawa	16	-
Ogółem	329	440

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy jest planowane na 18 czerwca 2013 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 równa co najmniej 10% kapitałów własnych netto Spółki, poza postępowaniami wszczętymi przeciwko:

Atlas Estates Limited i Atlas Estates Investment B.V.

Spółka Atlas Estates Limited („AEL”) została poinformowana, że 9 marca 2011 r. spółki Stronginfo Consultants Ltd i Columbia Enterprises Ltd („Powodowie”) złożyły do sądu arbitrażowego pozew przeciwko Atlas Estates Investment B.V. z siedzibą w Amsterdamie, spółce zależnej AEL, jako dłużnikowi głównemu, oraz przeciwko AEL jako poręczycielowi („Pozwani”), domagając się by sąd arbitrażowy nakazał Pozwanym dostarczenie pełnego i dokładnego rozliczenia stanowiącego podstawę ustalenia dodatkowej ceny zbycia udziałów (Completion Consideration), określonej w umowie z 8 maja 2006 r. dotyczącej przeniesienia udziałów przez Powodów na rzecz Atlas Estates Investment B.V., oraz wnosząc o zapłatę dodatkowej ceny zbycia udziałów, która – ze względu na brak jakichkolwiek rozliczeń na chwilę składania żądania – została przez Powodów oszacowana na łączną kwotę 55 420 000 PLN.

ATLAS ESTATES LIMITED

AEL niniejszym informuje, że w chwili obecnej nie jest w stanie ocenić zasadności pozwu, gdyż jego podstawy prawne i faktyczne są analizowane przez doradców prawnych Spółki.

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:

umowy z dnia 6 września 2012 r. zawartej pomiędzy Capital Art Apartments AEP Sp. z o.o. SKA a Unibep S.A.

6 września 2012 r. podpisano umowę o generalne wykonawstwo pomiędzy jednostką zależną Spółki Capital Art Apartments AEP Sp. z o.o. SKA a Unibep S.A. w zakresie budowy budynków wielomieszkaniowych (*Capital Art Apartments* – etap trzeci) w Warszawie. Całkowita wartość umowy wynosi 38,3 mln PLN netto. Okres obowiązywania umowy wynosi 24 miesiące.

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.

Szczegółowe informacje o umowach finansowania z bankami zostały ujawnione zgodnie z obowiązującymi wymogami w nocy 24 do sprawozdania finansowego.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Transakcje z podmiotami powiązаныmi omówiono w nocy 15 do sprawozdania finansowego, na str. 55.

Kredyty i pożyczki, gwarancje i poręczenia

Najważniejsze zmiany dotyczące warunków kredytów i pożyczek zostały przedstawione w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami na str. 12.

Gwarancje i poręczenia – zdarzenia w 2012 r.

Capital Art Apartments Sp. z o.o. SKA

21 grudnia 2012 r. Capital Art Apartments Sp. z o.o. SKA ("Capital Art Apartments"), spółka, w której AEP Sp. z o.o. i Atlas FIZ AN posiadają 100% udziałów, zawarła umowę kredytową z Bankiem Zachodnim WBK S.A. Capital Art Apartments Sp. z o.o. SKA, AEP Sp. z o.o. i Atlas FIZ AN są spółkami zależnymi Atlas Estates Limited. Na podstawie umowy kredytowej udzielono finansowania na budowę trzeciego etapu inwestycji Capital Art Apartments.

Zabezpieczenie kredytu stanowią m.in. (stosowne umowy nie zostały jeszcze zawarte, ale zostaną zawarte przed datą publikacji niniejszego raportu):

- 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 rachunków bankowych zawartych przez Capital Art Apartments oraz (ii) wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Capital Art Apartments;
- cesja określonych należności na rzecz Capital Art Apartments w związku z inwestycją;
- umowa podporządkowania;
- oświadczenie Capital Art Apartments o dobrowolnym poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 97 Prawa Bankowego maksymalnie do 200% wartości kredytu;
- poddanie się egzekucji udzielone przez Atlas FIZ AN na rzecz banku zgodnie z art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego; oraz

ATLAS ESTATES LIMITED

- dotycząca inwestycji umowa gwarancji pokrycia przekroczonych kosztów, zawarta pomiędzy Capital Art Apartments, współnikiem komplementariusza Capital Art Apartments i innym podmiotem sprawującym bezpośrednio lub pośrednio kontrolę nad Capital Art Apartments, oraz bankiem kredytującym, na podstawie której współnicy zobowiązali się występować jako gwaranci płatności z tytułu zobowiązania Capital Art Apartments do pokrycia przekroczonych kosztów w kwocie do 10% kosztów inwestycji.

Gwarancje i poręczenia – zdarzenia w 2013 r.

18 stycznia 2013 r. HGC AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A (Kredytobiorca) zawarła następujące umowy zastawu rejestrowego i finansowego z Österreichische Volksbanken AG (Bank) w wykonaniu swoich zobowiązań wobec Banku wynikających z umowy kredytowej:

1) umowę zastawu rejestrowego i finansowego między Bankiem i Atlas FIZ AN (podmiotem zależnym Atlas Estates Limited) na udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy w liczbie 28 081 200 sztuk, o wartości nominalnej 1 PLN na udział i łącznej wartości nominalnej 28 081 200 PLN, stanowiących 99,99% kapitału zakładowego Kredytobiorcy i będących własnością Atlas FIZ AN; zastaw stanowi zabezpieczenie spłaty Kredytu do maksymalnej kwoty 70 000 000 EUR; wartość księgowa udziałów będących przedmiotem zastawu stanowi równowartość 200 373 402,60 PLN;

2) umowę zastawu rejestrowego i finansowego między Bankiem i spółką Gretna Investments Sp. z o.o z siedzibą w Warszawie (Gretna, podmiot zależny Atlas Estates Limited) na imiennych udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy w liczbie 2 800 sztuk, o wartości nominalnej 1 PLN na udział i łącznej wartości nominalnej 2 800 PLN, stanowiących 0,01% kapitału zakładowego Kredytobiorcy i będących własnością spółki Gretna; zastaw stanowi zabezpieczenie spłaty Kredytu do maksymalnej kwoty 70 000 000 EUR; wartość księgowa udziałów będących przedmiotem zastawu stanowi równowartość 19 979,40 PLN;

3) umowę zastawu rejestrowego i finansowego między Bankiem i spółką Atlas Estates Investment B.V. z siedzibą w Amsterdamie (podmiotem zależnym Atlas Estates Limited) na równych udziałach w kapitale zakładowym spółki Gretna w liczbie 100 sztuk, o wartości nominalnej 50 PLN na udział i łącznej wartości nominalnej 5 000 PLN, stanowiących 100% kapitału zakładowego spółki Gretna i będących własnością spółki Atlas Estates Investment B.V. z siedzibą w Amsterdamie; zastaw stanowi zabezpieczenie spłaty Kredytu do maksymalnej kwoty 70 000 000 EUR; wartość księgowa udziałów będących przedmiotem zastawu stanowi równowartość 15 464,75 PLN;

4) umowę zastawu rejestrowego i finansowego między Bankiem i spółką Gretna ustanowionego na należnościach finansowych spółki Gretna będącej komplementariuszem Kredytobiorcy; zastaw stanowi zabezpieczenie spłaty Kredytu do maksymalnej kwoty 70 000 000 EUR; wartość księgowa praw będących przedmiotem zastawu stanowi równowartość 0,0036% zysków Kredytobiorcy; (dalej łącznie Umowy Zastawu). Całkowita kwota Kredytu pozostająca do spłaty na dzień zawarcia Umów Zastawu wynosiła 57 712 141,23 EUR.

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 2012 r. nie nastąpiły żadne zmiany w składzie 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 przynajmniej 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

ATLAS ESTATES LIMITED

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 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	13	5
Andrew Fox	11	4
Mark Chasey	11	4
Guy Indig	10	4

W ciągu ostatniego roku 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 Dyrektor niewykonawczy. Ponadto Zarządzający Nieruchomościami zatrudnia Dyrektora Generalnego i Dyrektora Finansowego, którzy angażują się w bieżące zarządzanie Grupą. 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

ATLAS ESTATES LIMITED

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 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.

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. Zawiadomienie o zwołaniu Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na którym można zadawać pytania, jest przekazywane wszystkim akcjonariuszom z wyprzedzeniem co najmniej dwudziestu dni roboczych.

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.

Prawa akcjonariuszy określa Prawo Guernsey i Statut Spółki.

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

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

21 marca 2013 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Raport w Sprawie Wynagrodzeń

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

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

Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów

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

Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów nie są objęci Programem Emisji Warrantów.

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

Tabela 5 – Umowy o sprawowanie funkcji niewykonawczych członków Rady Dyrektorów			
	Data 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		2012
		EUR
Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów		
Andrew Fox		13 500
Mark Chasey		13 500
Ogółem		27 000

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

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.

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).

ATLAS ESTATES LIMITED

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). Z tytułu świadczonych usług, za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. AMC otrzymała wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 1,9 mln EUR (2011: 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 którejkolwiek 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

Spółka nie wypłaciła wynagrodzenia za wyniki na rzecz AMC za lata obrotowe zakończone 31 grudnia 2012 r. i 31 grudnia 2011 r.

Okres obowiązywania i wypowiedzenie Umowy

Umowa z Zarządzającym Nieruchomościami początkowo obowiązywała przez okres siedmiu lat licząc od 24 lutego 2006 r. Ponieważ do 28 sierpnia 2012 r. Spółka nie dostarczyła Zarządzającemu Nieruchomościami zawiadomienia o wypowiedzeniu umowy, po dniu 24 lutego 2013 r. umowa obowiązywać będzie przez czas nieokreślony. Zgodnie z obowiązującymi warunkami umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron za 12-miesięcznym wypowiedzeniem.

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 2012 r.: 4,20 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, reklasyfikacji, konsolidacji, połączenia lub sprzedaży wszystkich lub zasadniczo wszystkich aktywów Grupy lub innych zdarzeń powodujących rozwodnienie. Zbywalność Warrantów nie jest ograniczona.

ATLAS ESTATES LIMITED

Tabela 7 – Wyemitowane warranty

	Przyznane	Przeniesione	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
Roni Izaki	22 438	-	20 marca 2006	1 marca 2008
	306 849	-	24 lutego 2006	1 marca 2007
	306 849	-	24 lutego 2006	1 marca 2008
Dori Dankner	22 438	-	20 marca 2006	1 marca 2007
	22 438	-	20 marca 2006	1 marca 2008
	306 849	-	24 lutego 2006	1 marca 2007
Gadi Dankner	306 849	-	24 lutego 2006	1 marca 2008
	306 849	-	24 lutego 2006	1 marca 2008
	22 438	-	20 marca 2006	1 marca 2007
D Saradhi Rajan	22 438	-	20 marca 2006	1 marca 2008
	208 063	-	24 lutego 2006	1 marca 2007
	208 063	-	24 lutego 2006	1 marca 2008
Lou Silver	22 438	-	20 marca 2006	1 marca 2007
	98 786	-	24 lutego 2006	1 marca 2007
	98 786	-	24 lutego 2006	1 marca 2008
Atlas Management Company Limited	511 416	-	24 lutego 2006	1 marca 2007
	511 416	-	24 lutego 2006	1 marca 2008
	511 416	-	24 lutego 2006	1 marca 2009
Atlas Management Company 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 2012 r. kurs akcji zwykłych na GPW mieścił się w przedziale 1,26–2,30 PLN.

Zatwierdzenie

Rada Dyrektorów zatwierdziła niniejszy raport dotyczący wysokości wynagrodzeń bez poprawek. Raport został zatwierdzony przez Radę Dyrektorów w dniu 21 marca 2013 r. i podpisany w jej imieniu przez:

Andrew Fox
Przewodniczący Rady Dyrektorów
21 marca 2013 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Oświadczenia Rady Dyrektorów

Oświadczenie o przyjętych zasadach rachunkowości

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 Grupy 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

21 marca 2013 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 2012 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 sprawozdania finansowego

Badanie sprawozdania finansowego polega na potwierdzeniu prawidłowości kwot i pozycji ujawnianych w sprawozdaniu w sposób dający wystarczające i zasadne podstawy do stwierdzenia, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych błędów wynikających z oszustwa lub błędu. 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 ogólna prezentacja sprawozdania finansowego. Ponadto, w celu wykrycia ewentualnych istotnych nieścisłości w zbadanym sprawozdaniu finansowym, badaniu podlegają również dane finansowe i niefinansowe zawarte 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 w raporcie.

Opinia z badania sprawozdania finansowego

Naszym zdaniem sprawozdanie finansowe:

- przedstawia prawidłowy i rzetelny obraz sytuacji Spółki na dzień 31 grudnia 2012 r. oraz zysk osiągnięty przez Spółkę 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, podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia badania

Londyn, Wielka Brytania

21 marca 2013 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 2012 r.

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR	Nota
Przychody	-	-	
Koszty operacyjne	-	-	
Zysk brutto ze sprzedaży	-	-	
Koszty administracyjne	(925)	(2 242)	3
Pozostałe przychody operacyjne	6 995	3 102	4
Pozostałe koszty operacyjne	-	(40 791)	5
Zysk / (strata) z działalności operacyjnej	6 070	(39 931)	
Przychody finansowe	169	282	6
Koszty finansowe	(14)	(12)	6
Pozostałe (straty) i zyski – różnice kursowe	-	(8)	6
Zysk / (strata) brutto	6 225	(39 669)	
Podatek dochodowy	-	-	
Zysk / (strata) za okres	6 225	(39 669)	
Całkowite dochody ogółem za rok	6 225	(39 669)	
Podstawowy zysk / (strata) na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	13,3	(84,7)	7
Rozwodniony zysk / (strata) na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	13,3	(84,7)	7

Wszystkie kwoty dotyczą działalności kontynuowanej.

Noty zamieszczone na str. 41–57 stanowią część sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

BILANS

31 grudnia 2012

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR	Noty
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Inwestycje w jednostkach zależnych	103 056	97,237	8
Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	-	-	9
	103 056	97,237	
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10	30	9
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	308	144	10
	318	174	
AKTYWA OGÓŁEM	103,374	97 411	
Zobowiązania długoterminowe			
Pozostałe zobowiązania	(518)	(364)	11
	(518)	(364)	
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(721)	(1,137)	11
	(721)	(1,137)	
ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM	(1,239)	(1 501)	
AKTYWA NETTO	102,135	95 910	
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał zakładowy	6 268	6,268	12
Inny kapitał rezerwowy –do podziału	194 817	194,817	14
Niepokryta strata	(98 950)	(105,175)	
KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM	102,135	95 910	

Noty zamieszczone na str. 41–57 stanowią część sprawozdania finansowego. Sprawozdanie finansowe zamieszczone na str. 37–57 zostało zatwierdzone przez Radę Dyrektorów 21 marca 2013 r. i podpisane w jej imieniu przez:

Andrew Fox
Przewodniczący Rady Dyrektorów

Mark Chasey
Członek Rady Dyrektorów

Guy Indig
Członek Rady Dyrektorów

21 marca 2013 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Rok zakończony 31 grudnia 2012

	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepokryta strata	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Na 1 stycznia 2011	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
Całkowite dochody ogółem za rok	-	-	6 225	6 225
31 grudnia 2012	6 268	194 817	(98 950)	102 135

Noty zamieszczone na str. 41–57 stanowią część sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rok zakończony 31 grudnia 2012

	Rok zakończony 31 grudnia 2012 w tys. EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2011 w tys. EUR	Nota
Zysk / (strata) za okres	6,225	(39,669)	
Korekty:			
Różnice kursowe	-	6	
Koszty finansowe	12	11	
Przychody finansowe	(169)	(282)	
(Odwrócenie odpisu) / Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji	(5 819)	40 791	
Odwrócenie odpisu na należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	(1 169)	(3 102)	
	(920)	(2 245)	
Zmiana stanu kapitału obrotowego			
Zmniejszenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	20	9	
Zmniejszenie stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(416)	(1 504)	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 316)	(3 740)	
Działalność inwestycyjna			
Nowe pożyczki udzielone jednostkom zależnym	(1 117)	(279)	
Spłata udzielonych pożyczek przez jednostki zależne	2 597	3 960	
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 480	3 681	
Działalność finansowa			
Odsetki otrzymane	-	-	
Odsetki zapłacone	-	-	
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-	-	
Zwiększenie /(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku w wyniku przepływów pieniężnych	164	(59)	
Wpływ różnic kursowych	-	-	
Zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku	164	(59)	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	144	203	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku	308	144	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	308	144	10
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	
	308	144	10

Noty zamieszczone na str. 41–57 stanowią część sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Rok zakończony 31 grudnia 2012

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 w Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów oraz w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami, otoczenie gospodarcze nadal stawia szereg wyzwań przed Spółką i jej kierownictwem. Tym niemniej Spółka wykazała zysk w kwocie 6,2 mln EUR (w porównaniu ze stratą na poziomie 39,7 mln EUR odnotowaną w poprzednim roku).

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 2012 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 304,2 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 205,9 mln EUR. Biorąc pod uwagę opóźnienie, z jakim następuje realizacja wartości tych aktywów i ich wymiana na gotówkę, taka wysokość wskaźnika zadłużenia do wartości rynkowej nieruchomości Grupy jednoznacznie potwierdza zdolność Grupy do generowania wystarczających środków pieniężnych niezbędnych do spłaty zobowiązań finansowych w terminach ich wymagalności. Wszystkie aktywa gruntowe i budowlane, które wraz ze związanym z nimi zadłużeniem stanowią 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 sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. Rada Dyrektorów uwzględniła stan prowadzonych obecnie negocjacji dotyczących umów kredytowych. Informacje na ten temat, potwierdzające dobre perspektywy na poprawę sytuacji w zakresie spłat, przedstawiono 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 sytuacji spółki w zakresie płynności. Do chwili obecnej Spółce udawało się właściwie i starannie zarządzać swoją sytuacją pieniężną i bez względu na różnego rodzaju presję sytuacja ta nie ulegnie zmianie. W istniejącej sytuacji będzie to jednak wymagało od Spółki 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 uwzględniają racjonalnie możliwe zmiany wyników handlowych, potencjalną sprzedaż nieruchomości oraz przyszłe finansowanie działalności Grupy. Zakładają one, że Grupa będzie dysponować zasobami wystarczającymi na finansowanie 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 i sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności, zgodnie z opisem w nocie 1.

Sprawozdanie finansowe przedstawia jednostkowe informacje finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2012 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 2012 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Waluty obce

Walutą funkcjonalną Spółki oraz walutą prezentacji sprawozdań finansowych 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 wyrażane w walutach obcych są przeliczane po kursie obowiązującym na ten dzień bilansowy. Wyrażane w walutach obcych pozycje niepieniężne wykazywane w wartości godziwej są przeliczane po kursie obowiązującym na dzień ustalenia wartości godziwej. Wyrażane 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 na koniec okresu				
31 grudnia 2012	4,0882	291,29	4,4287	1,95583
31 grudnia 2011	4,4168	311,13	4,3197	1,95583
Zmiana w %	-7,44%	-6,38%	2,52%	0,00%
Kurs średni				
Rok 2012	4,185	289,42	4,4895	1,95583
Rok 2011	4,1198	279,21	4,2379	1,95583
Zmiana w %	1,58%	3,66%	5,94%	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 ujmuje się 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 wynik, 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 ujmuje się w aktywach obrotowych, chyba że termin ich wymagalności jest dłuższy niż 12 miesięcy od daty bilansowej. W takim wypadku są one klasyfikowane jako aktywa trwałe. W bilansie pożyczki i należności ujmuje się w pozycji „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności”, „Pozostałe należności z tytułu pożyczek” lub „Należności z tytułu pożyczek od inwestorów mniejszościowych” (nota 9). Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (nota 10) są klasyfikowane jako pożyczki i należności. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty stanowią osobną pozycję w bilansie.

Utrata wartości

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 ujmuje się 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 uzyskania tej wartości.

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

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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 zamortyzowanego 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. Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ujmuje się w rachunku zysków i strat, jeżeli wartość bilansowa danego składnika aktywów przekracza jego wartość odzyskiwalną.

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

Należności z tytułu dostaw i usług

Należności z tytułu dostaw i usług są początkowo ujmowane w wartości godziwej, a następnie wyceniane według kosztu zamortyzowanego 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 przednio 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 rachunku przepływów pieniężnych, kredyty w rachunku bieżącym płatne na żądanie i stanowiące integralną część zarządzania gotówką w Spółce ujmowane są jako element środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

Zobowiązania finansowe i kapitał własny

Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe są klasyfikowane zgodnie z przedmiotem zawartych umów. Instrument kapitałowy stanowi jakakolwiek umowa dokumentująca udział w aktywach Spółki pozostały po pomniejszeniu o wszystkie zobowiązania. Według stanu na 31 grudnia 2011 r. i 31 grudnia 2012 r. Spółka nie posiadała tego rodzaju 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.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Instrumenty kapitałowe

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

Akcje własne

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

Opodatkowanie

Z dniem 1 stycznia 2008 r. 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 zaczęły obowiązywać w bieżącym roku obrotowym i zostały przyjęte przez Grupę, nie wywierając istotnego wpływu na skonsolidowane wyniki ani pozycję finansową w bieżącym okresie sprawozdawczym:

- Zmiany do MSSF 7 Ujawnianie informacji: przeniesienia aktywów finansowych (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2011 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.
- Zmiany do MSSF 1 Ciężka hiperinflacja i usunięcie sztywnych terminów dla stosujących MSSF po raz pierwszy (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2011 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.
- Zmiany do MSR 12 Odroczonego podatku dochodowego: realizacja wartości aktywów (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.

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.

- Zmiany do MSR 1 Prezentacja pozycji innych całkowitych dochodów (mają zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2012 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały 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). Interpretacja została przyjęta do stosowania w UE (termin obowiązkowego stosowania wersji przyjętej przez UE przypada 1 stycznia 2014 r.).
- MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie). Interpretacja została przyjęta do stosowania w UE (termin obowiązkowego stosowania wersji przyjętej przez UE przypada 1 stycznia 2014 r.).
- MSSF 12 Ujawnienia na temat zaangażowania w inne jednostki (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie). Interpretacja została przyjęta do stosowania w UE (termin obowiązkowego stosowania wersji przyjętej przez UE przypada 1 stycznia 2014 r.).

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

- MSSF 13 Wycena wartości godziwej (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie). Interpretacja została przyjęta do stosowania w UE.
- MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie). Interpretacja została przyjęta do stosowania w UE (termin obowiązkowego stosowania wersji przyjętej przez UE przypada 1 stycznia 2014 r.).
- MSR 28 Inwestycje w jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie). Interpretacja została przyjęta do stosowania w UE (termin obowiązkowego stosowania wersji przyjętej przez UE przypada 1 stycznia 2014 r.).
- MSR 19 Świadczenia pracownicze (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie). Interpretacja została przyjęta do stosowania w UE.
- Zmiany do MSSF 7 Ujawnianie informacji: kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych (mają zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.
- Zmiany do MSSF 1 Pożyczki rządowe (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lutego 2010 r. lub po tej dacie). Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.
- Poprawki do MSSF (cykl 2009–2011) – drobne zmiany do różnych standardów rachunkowości, które mają zastosowanie do okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie. Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12 Skonsolidowane sprawozdania finansowe, wspólne ustalenia umowne i ujawnienia na temat zaangażowania w inne jednostki: wytyczne przejściowe (mają zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie). Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.
- Zmiany do MSR 32 Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych (mają zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27 Jednostki inwestycyjne (mają zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie). Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.
- MSSF 9 Instrumenty finansowe (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2015 r. lub po tej dacie). Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Zarządzanie ryzykiem finansowym

1.1. Czynniki ryzyka finansowego

Działalność jednostek zależnych Spółki naraża Grupę na różne rodzaje ryzyka finansowego: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko kursowe, ryzyko cenowe i ryzyko przepływów środków pieniężnych związane ze zmianami stóp procentowych), ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. W efekcie Spółka jest narażona na te same rodzaje ryzyka finansowego. Ryzyka finansowe 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, rumuńskich lejach i bułgarskich lewach, dla bułgarskiej lewy obowiązuje sztywny kurs wymiany na euro na poziomie 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.

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 2012 r. W tabelach ujęto aktywa i zobowiązania finansowe w wartościach bilansowych, w podziale na poszczególne waluty.

2012	w tys. EUR	w tys. PLN	inne w tys.	ogółem w tys.
Należności z tytułu dostaw i usług	10	-	-	10
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	246	61	1	308
Aktywa finansowe ogółem	256	61	1	318
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 210	-	29	1 239
Zobowiązania finansowe ogółem	1 210	-	29	1 239
(Zobowiązania)/ aktywa finansowe netto	1 466	61	30	1 557

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2011	w tys. EUR	w tys. PLN	inne w tys.	ogółem w tys.
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
(Zobowiązania)/ aktywa finansowe netto	1 301	-	374	1 675

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 polskiego złotego, węgierskiego forinta lub rumuńskiego leja o 10%, przy założeniu braku zmiany pozostałych zmiennych, zysk po opodatkowaniu za rok obrotowy pozostałby na niezmiennym poziomie (w 2011 r. strata po opodatkowaniu za rok obrotowy również pozostałaby na niezmiennym 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 inwestycjami w jednostkach zależnych.

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

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

Ryzyko stopy procentowej dla Spółki powstaje w związku z długoterminowymi należnościami 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.

Podwyższenie stóp procentowych o 100 punktów bazowych spowodowałoby zmniejszenie zysku po opodatkowaniu za rok obrotowy o 0,1 mln EUR (w 2011 r.: zwiększenie zysku po opodatkowaniu za rok obrotowy o 0,1 mln EUR). Obniżenie stóp procentowych o 100 punktów bazowych spowodowałoby zwiększenie zysku po opodatkowaniu za rok obrotowy o 0,1 mln EUR (w 2011 r.: zmniejszenie zysku po opodatkowaniu za rok obrotowy o 0,1 mln EUR).

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(b) Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe dla Spółki powstaje w odniesieniu do środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz ekspozycji kredytowych dotyczących niespłaconych należności od jednostek zależnych (nota 9). Ryzykiem kredytowym zarządza się na poziomie lokalnym i na poziomie Grupy, określając 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 2012 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 2012 r. i A+ w 2011 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 Spółki 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.

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.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

3. Koszty administracyjne

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług podatkowych		
-Koszt badania sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy przez biegłego rewidenta Grupy	206	270
Koszt innych usług realizowanych przez biegłego rewidenta Grupy:		
- Koszty niezwiązane z badaniem sprawozdania finansowego – koszty przeglądów śródrocznych	44	70
Koszty wynagrodzeń motywacyjnych i za zarządzanie	1 019	1 682
Wynagrodzenie za zarządzanie zrefakturowane na jednostkę zależną	(917)	-
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	524	164
Koszty ubezpieczenia	22	30
Koszty osobowe	27	26
Koszty administracyjne	925	2,242

4. Pozostałe przychody operacyjne

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR
Odwrocenie odpisu z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostkach zależnych	5 819	-
Odwrocenie odpisu na należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	1 169	3 102
Pozostałe	7	-
Pozostałe przychody operacyjne	6 995	3 102

5. Pozostałe koszty operacyjne

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR
Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostkach zależnych	-	(40 791)
Pozostałe koszty operacyjne	-	(40 791)

6. Przychody finansowe i koszty finansowe – netto

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR
Oplaty bankowe i inne podobne koszty	(2)	(1)
Odsetki od pożyczki udzielonej przez jednostkę zależną	(12)	(11)
Koszty finansowe	(14)	(12)
Odsetki należne z tytułu pożyczek od akcjonariuszy	169	282
Przychody finansowe	169	282
Przychody finansowe z wyłączeniem różnic kursowych – netto	155	270
Niezrealizowane dodatnie różnice kursowe	-	-
Niezrealizowane ujemne różnice kursowe	-	(6)
Zrealizowane dodatnie różnice kursowe	-	-
Zrealizowane ujemne różnice kursowe	-	(2)
Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe	-	(8)
Przychody finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto	155	262

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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 2012	Zysk	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję
Działalność kontynuowana	w tys. EUR		w eurocentach
Podstawowy zysk na akcję			
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	6 225	46 852 014	13,3
Efekt papierów wartościowych mogących powodować rozwodnienie			
Warranty akcyjne	-	-	-
Rozwodniony zysk na akcję			
Zysk skorygowany	6 225	46 852 014	13,3
Rok zakończony 31 grudnia 2011 r.	Strata	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję
Działalność kontynuowana	w tys. EUR		w eurocentach
Podstawowa strata na akcję			
Strata przypisana akcjonariuszom Spółki	(39 669)	46 852 014	(84,7)
Efekt papierów wartościowych mogących powodować rozwodnienie			
Warranty akcyjne	-	-	-
Rozwodniona strata na akcję			
Skorygowana strata	(39 669)	46 852 014	(84,7)

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.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

8. Inwestycje w jednostki zależne

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR
Udziały lub akcje w jednostkach zależnych		
<i>Koszt nabycia</i>		
Na początek okresu	189 897	189 897
Pozostałe pomniejsze zwiększenia w trakcie roku	-	-
Na koniec okresu	189 897	189 897
<i>Utrata wartości</i>		
Na początek okresu	(92 660)	(51 869)
Zwiększenia	-	(40 791)
Odwrotczenia odpisów z tytułu utraty wartości	5 819	-
Na koniec okresu	(86 841)	(92 660)
Na 31 grudnia	103 056	97 237

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 2012 r. w pozostałych kosztach operacyjnych rozpoznano łącznie 0 mln EUR (w 2011 r.: 40,8 mln EUR) oraz 7,0 mln EUR (w 2011 r.: 3,1 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.

9. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR
Termin wymagalności do 1 roku:		
Rozliczenia międzyokresowe czynne	10	30
Na 31 grudnia	10	30
Długoterminowe – należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek		
Należności od jednostki zależnej z tytułu pożyczki	7 026	8 195
Odpis należności od jednostki zależnej z tytułu pożyczki	(7 026)	(8 195)
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. Pożyczki te mają określone terminy spłaty powyżej pięciu 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.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Informacje na temat wartości godziwej przedstawiono w nocie 8.

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

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR
Euro	10	2
Pozostałe	-	28
	10	30

Maksymalna kwota ekspozycji Spółki na ryzyko kredytowe na dzień bilansowy jest w przybliżeniu równa łącznej wartości należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym.

10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	308	144
	308	144

11. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR
Krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(719)	(904)
Pozostałe zobowiązania	(2)	(233)
	(721)	(1,137)
Długoterminowe		
Pożyczka uzyskana od jednostki zależnej	(518)	(364)
	(518)	(364)
Ogółem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(1 239)	(1 501)

Pożyczka udzielona Spółce przez jednostkę zależną oprocentowana jest według stopy EURIBOR powiększonej o uzgodnioną marżę. Uzgodniony termin spłaty pożyczki przypada za trzy lata.

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 rezerwowi do podziału 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

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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.

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. 20 marca 2006 r. liczba Warrantów została podwyższona o kolejne 373 965 Warrantów w związku z realizacją opcji dodatkowego przydziału przewidzianej w umowie plasowania emisji. Termin, w którym Warranty mogą 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 2012 r.: 4,20 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 Warrantu oraz założenia przyjęte do obliczeń przedstawia poniższa tabela.

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

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

Wartość godziwa usług świadczonych przez pracowników w zamian za przyznane Warranty wykazywana jest jako koszt. Łączna kwota kosztów, które zostaną wykazane z tego tytułu w okresie nabywania uprawnień jest określona w odniesieniu do wartości godziwej przyznanych Warrantów, z wyłączeniem wpływu jakichkolwiek pozarynkowych warunków nabycia uprawnień (np. zakładanych poziomów wzrostu rentowności i sprzedaży). Pozarynkowe warunki nabycia uprawnień zostały uwzględnione w założeniach dotyczących oczekiwanej liczby

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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 2012 r. wartość godziwa świadczeń w postaci wszystkich wyemitowanych Warrantów wyniosła 0 tys. EUR (w 2011 r.: 0 tys. EUR) i została odniesiona na rachunek zysków i strat.

14. Inny kapitał rezerwowy – do podziału

W pozycji „Inny kapitał rezerwowy – do podziału” 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
Dywidenda wypłacona (nota 6)	(7 503)
Na 31 grudnia 2008, 2009, 2010, 2011 i 2012	194 817

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

15. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

- (a) Wynagrodzenie kluczowych członków kierownictwa

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR
Wynagrodzenie dyrektorów niewykonawczych	27	26

Do zarządzania swoim portfelem nieruchomości Spółka zaangażowała firmę AMC. Z tytułu świadczonych usług, za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. AMC otrzymała wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 1,0 mln EUR (2011: 1,7 mln EUR). Zgodnie z umową AMC przysługuje wynagrodzenie za wyniki ustalane stosownie do wzrostu wartości nieruchomości w okresie 12 miesięcy do 31 grudnia 2012 r. Za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. wynagrodzenie za wyniki nie jest należne (za 2011 r.: 0 EUR).

Na 31 grudnia 2012 r. kwota krótkoterminowych zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań należnych spółce AMC wynosiła 0,4 mln EUR (w 2011 r.: 0,8 mln EUR).

- (b) W 2012 r. Spółka zrefakturowała część wynagrodzenia za zarządzanie na rzecz spółki AMC w kwocie 0,9 mln EUR (w 2011 r.: 0 EUR) na spółkę zależną (Atlas Estates Investment BV).

Pożyczka spłacana przez jednostkę zależną Atlas Estates Investment BV jest oprocentowana – Spółka naliczyła tytułem oprocentowania kwotę 0,2 mln EUR (w 2011 r.: 0,3 mln EUR). Na 31 grudnia 2012 r. salda udzielonych pożyczek spłacanych przez jednostki zależne, z uwzględnieniem skapitalizowanych odsetek, składały się na kwotę 0,8 mln EUR (w 2011 r.: 8,2 mln EUR).

- (c) Pożyczka udzielona Spółce przez jednostkę zależną HGC Gretna Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA jest oprocentowana – jednostka zależna naliczyła Spółce tytułem odsetek kwotę 12 tys. EUR (w 2011 r.: 11 tys. EUR). Na 31 grudnia 2012 r. saldo pożyczki udzielonej Spółce przez jednostkę zależną, z uwzględnieniem skapitalizowanych odsetek, wynosiło 0,5 mln EUR (na 31 grudnia 2011 r.: 0,4 mln EUR).

- (d) Pożyczka udzielona Spółce przez jednostkę zależną Atlas Estates Antilles B.V. jest oprocentowana – jednostka zależna naliczyła Spółce tytułem odsetek kwotę 141 EUR (w 2011 r.: 45 EUR). Na 31 grudnia 2012 r. saldo pożyczki udzielonej Spółce przez jednostkę zależną, z uwzględnieniem skapitalizowanych odsetek, wynosiło 13,1 tys. EUR (w 2011 r.: 7,3 tys. EUR).

16. Zdarzenia po dniu bilansowym

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego 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 równa co najmniej 10% kapitałów własnych netto Spółki, poza postępowaniami wszczętymi przeciwko:

Atlas Estates Limited i Atlas Estates Investment B.V.

Spółka Atlas Estates Limited („AEL”) została poinformowana, że 9 marca 2011 r. spółki Stronginfo Consultants Ltd i Columbia Enterprises Ltd („Powodowie”) złożyły do sądu arbitrażowego pozew przeciwko Atlas Estates Investment B.V. z siedzibą w Amsterdamie, spółce zależnej AEL, jako dłużnikowi głównemu, oraz przeciwko AEL jako poręczycielowi („Pozwani”), domagając się by sąd arbitrażowy nakazał Pozwanym dostarczenie pełnego i dokładnego rozliczenia stanowiącego podstawę ustalenia dodatkowej ceny zbycia udziałów (Completion Consideration), określonej w umowie z 8 maja 2006 r. dotyczącej przeniesienia udziałów przez Powodów na rzecz Atlas Estates Investment B.V., oraz wnosząc o zapłatę dodatkowej ceny zbycia udziałów,

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

która – ze względu na brak jakichkolwiek rozliczeń na chwilę składania żądania – została przez Powodów oszacowana na łączną kwotę 55 420 000 PLN.

AEL niniejszym informuje, że w chwili obecnej nie jest w stanie ocenić zasadności pozwu, gdyż jego podstawy prawne i faktyczne są analizowane przez doradców prawnych Spółki.

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 2012 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

19. Główne spółki zależne oraz spółki joint venture

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

Kraj rejestracji	Nazwa jednostki zależnej/ spółki joint venture	Stan	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 SKA	Spółka deweloperska	100%
Polska	Zielono AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Spółka deweloperska	100%
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	HGC Gretna Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Działalność hotelarska	100%
Polska	HPO AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	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%