

ATLAS ESTATES LIMITED
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2010

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
10	Raport Zarządzającego Nieruchomościami
21	Opis Portfela Nieruchomości
23	Członkowie Rady Dyrektorów – Atlas Estates Limited
24	Członkowie Rady Dyrektorów i zespół zarządzający wyższego szczebla - Atlas Management Company Limited (Zarządzający Nieruchomościami)
25	Sprawozdanie Rady Dyrektorów
36	Raport w Sprawie Wynagrodzeń
39	Oświadczenie Rady Dyrektorów
40	Raport niezależnego biegłego rewidenta
42	Sprawozdania finansowe
46	Stosowane zasady rachunkowości
52	Noty do sprawozdania finansowego
62	Główne spółki zależne oraz spółki joint venture

ATLAS ESTATES LIMITED

Wstęp

Atlas Estates Limited („Atlas” lub „Spółka”) jest spółką inwestycyjną zamkniętą wpisaną do rejestru na wyspie Guernsey, inwestującą w nieruchomości w krajach Europy Środkowo-Wschodniej. Akcje Atlas zostały dopuszczone do obrotu na rynku Alternative Investment Market („AIM”) z dniem 1 marca 2006 r. Od 12 lutego 2008 r. akcje Spółki są również notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie („GPW”). 15 października 2010 r. Rada Dyrektorów ogłosiła, że Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy przyjęło Uchwałę Szczególną w sprawie anulowania dopuszczenia akcji zwykłych Spółki do obrotu na rynku AIM Giełdy Papierów Wartościowych w Londynie.

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

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

Spółka nie posiada żadnych znaczących transakcji 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 2010 w tys. EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2009 w tys. EUR
Koszty administracyjne	(2 722)	(4 217)
Pozostałe przychody operacyjne	2 614	-
Pozostałe koszty operacyjne	-	(65 703)
Strata z działalności operacyjnej	(108)	(69 920)
Przychody finansowe	259	5 972
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	134	(63 968)
Zysk / (strata) za rok	134	(63 968)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 886)	(3 684)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(699)	3 135
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-	2
Zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów netto w ciągu roku	(3 585)	(563)
Aktywa trwałe	138 028	134 409
Aktywa obrotowe	242	3 953
Aktywa ogółem	138 270	138 362
Zobowiązania długoterminowe	(50)	-
Zobowiązania krótkoterminowe	(2 641)	(2 924)
Zobowiązania ogółem	(2 691)	(2 924)
Aktywa netto	135 579	135 438
Liczba akcji wyemitowanych	46 852 014	46 852 014
Podstawowy zysk / (strata) na akcję zwykłą o wartości 0,01 EUR (w eurocentach)	0,3	(136,5)

ATLAS ESTATES LIMITED

List Przewodniczącego Rady Dyrektorów

Szanowni Państwo,

Z przyjemnością przekazuję Państwu skonsolidowane wyniki finansowe Atlas Estates Limited („Atlas”, „Spółka”) i jej podmiotów zależnych (łącznie „Grupa”) za rok zakończony 31 grudnia 2010 r. Okres ten był bardzo wymagający dla inwestorów zaangażowanych na rynku nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej, ze względu na wciąż odczuwane skutki niekorzystnej sytuacji gospodarczej na świecie.

Do głównych czynników wpływających na działalność Grupy należą ograniczony dostęp do kapitału, brak znaczącej poprawy w zakresie wycen nieruchomości oraz niestabilność gospodarek w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Długoterminowy rozwój aktywów znajdujących się w portfelu inwestycyjnym Grupy uzależniony jest od dostępu do kapitału. Banki, które wcześniej finansowały wzrost w Europie Środkowo-Wschodniej, starają się ograniczyć swoje zaangażowanie w tym regionie w reakcji na spadające wyceny nieruchomości oraz niestabilną sytuację gospodarczą. Starają się zwłaszcza ograniczyć kredyty na pozyskanie gruntów pod zabudowę.

W takiej sytuacji rynkowej Grupa przyjęła strategię defensywną, skoncentrowaną na utrzymaniu relacji z bankami, ścisłej kontroli kosztów, wybranych inwestycjach w nakłady kapitałowe oraz planowaniu i zapewnieniu realizacji projektów zgodnie z założonym harmonogramem i w ramach przyjętego budżetu.

W drugim kwartale 2010 r. Atlas stał się przedmiotem oferty przejęcia ze strony Fragiolig Holdings Limited („Fragiolig”), spółki w 100% zależnej od Izaki Group („Oferta”). Izaki Group jest izraelską spółką deweloperską, która w momencie złożenia oferty była jednym z głównych akcjonariuszy Spółki, a ponadto wraz z RP Capital Group jest właścicielem i zarządza spółką Atlas Management Company Limited („AMC”), która pełni funkcję Zarządzającego Nieruchomościami Spółki.

Oferta stanowiła obowiązkową ofertę nabycia (obowiązkowo ogłaszane wezwanie do zapisywania się na sprzedaż) 100% kapitału zakładowego Spółki po cenie 0,90 GBP (3,98 PLN) zgodnie z przepisami zawartymi w Regule 9 brytyjskiego Kodeksu połączeń i przejęć (City Code on Takeovers and Mergers). Warunki Oferty zostały ogłoszone 16 kwietnia 2010 r. Oferta została uznana za ofertę pod każdym względem bezwarunkową 12 maja 2010 r. i 21 czerwca 2010 r. nastąpiło jej zamknięcie. W chwili zamknięcia oferty Izaki Group wraz z podmiotami, które działają z nią w porozumieniu, kontrolowała 93,59% wyemitowanego kapitału zakładowego Spółki.

Podczas Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki, które odbyło się 16 czerwca 2010 r., rada dyrektorów zrezygnowała z zajmowanych stanowisk i została zastąpiona przez obecną radę dyrektorów („Rada Dyrektorów”).

Wycofanie akcji Spółki z notowań na rynku AIM (Alternative Investment Market)

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

Wykazane wyniki

Spółka odnotowała zysk za rok w wysokości 134,0 tys. EUR, w głównej mierze na skutek odwrócenia odpisów z tytułu utraty wartości bilansowej inwestycji w jednostkach zależnych. W ubiegłym roku nastąpiło znaczne obniżenie wartości bilansowej inwestycji w jednostkach zależnych, a ponadto Spółka dokonała odpisu należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym w wysokości 65,7 mln EUR.

Grupa zanotowała również spadek podstawowej wartości aktywów netto z poziomu 113,9 mln EUR do 106,2 mln EUR. Spadek ten był głównie spowodowany przez następujące istotne zmiany:

- obniżenie wartości nieruchomości inwestycyjnych w 2010 r. o 13,6 mln EUR w następstwie spadku wartości rynkowej nieruchomości o 16,2 mln EUR, częściowo złagodzonego zyskami z tytułu różnic kursowych w wysokości 2,6 mln EUR. Obniżenie wyceny nieruchomości dotyczy wszystkich rynków, na których Spółka posiada nieruchomości inwestycyjne, i jest spowodowane wzrostem stopy kapitalizacji, spadkiem czynszów oraz niższym poziomem wskaźników wynajętej powierzchni, jak również pogorszeniem ogólnej sytuacji gospodarczej w poszczególnych krajach.

złagodzone głównie przez:

- wzrost wartości rzeczowych aktywów trwałych o 5,2 mln EUR ze względu na wzrost ich wartości rynkowej o 2,1 mln EUR w połączeniu z zyskami z tytułu różnic kursowych w wysokości 2,9 mln EUR. Wzrost wyceny majątku

ATLAS ESTATES LIMITED

hoteli Grupy jest głównie związany z faktem, że w niekorzystnej sytuacji gospodarczej (obniżona aktywność klientów w zakresie podróży służbowych) hotel Hilton osiągał wyniki lepsze niż rynek;

- 12,8 mln EUR – spłata zaciągniętego w poprzednim roku kredytu na inwestycję Capital Art.

Na poziomie operacyjnym Grupa wykazała wzrost zysku brutto ze sprzedaży, który za rok zakończony 31 grudnia 2010 r. wyniósł 20,5 mln EUR (za rok zakończony 31 grudnia 2009 r.: 15,5 mln EUR). Wzrost ten wiąże się głównie ze sprzedażą apartamentów w inwestycjach Capital Art oraz Platinum.

Finansowanie, płynność i prognozy

Grupa refinansowała kredyty bankowe dotyczące kilku swoich nieruchomości. Trwają negocjacje w sprawie refinansowania kilku innych kredytów udzielonych na konkretne inwestycje. Negocjacje przedłużają się ze względu na trudności, z jakimi borykają się banki międzynarodowe, a także spadające wartości aktywów. Grupa również refinansowała lub przedłużyła okres spłaty niektórych pożyczek własnych, o czym mowa poniżej w nocie 24 do skonsolidowanej informacji finansowej.

Dzięki lepszej kontroli oraz sprzedaży apartamentów na polskim rynku, za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2010 r. Grupa zanotowała mniejszą stratę przed opodatkowaniem niż za rok 2009. Rada Dyrektorów jest zdania, że obecne perspektywy, chociaż lepsze niż w 2009 r., zwłaszcza w Polsce, nadal stawiają wyzwania w zakresie operacyjnym oraz w zakresie uzyskania finansowania na rynkach, na których Grupa prowadzi działalność.

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

Mimo, że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy niosą ze sobą pewną dozę niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami aby móc kontynuować działalność operacyjną w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2010 r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności, o czym mowa w nocie 1.

Polityka inwestycyjna

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

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

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

Spółka może korzystać z finansowania dłużnego w celu zwiększenia rentowności kapitału własnego, przy czym udział długu ustalany jest indywidualnie dla każdej inwestycji. Jeżeli to tylko możliwe, Rada Dyrektorów zamierza poszukiwać finansowania nieprzewidującego możliwości regresu, dla każdego składnika aktywów z osobna. Spółka nie ma ograniczeń co do wskaźnika zadłużenia, jednak zgodnie z przewidywaniami będzie stosować dźwignię finansową na poziomie do 75% łącznej wartości udziału aktywów generujących dochód w portfelu nieruchomości.

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

Realizując założenia długoterminowej polityki inwestycyjnej Spółki, w swojej strategii krótkoterminowej Rada Dyrektorów położyła szczególny nacisk na stan środków pieniężnych: realizacja niektórych nowych projektów dotyczących aktywów z portfela została odroczone, przy czym inwestycje w trakcie budowy, na które jest popyt, są prowadzone z zachowaniem ustalonych harmonogramów i budżetów i finalizowane w celu osiągnięcia planowanego zwrotu z inwestycji. W najbliższym czasie nie przewiduje się wypłaty dywidendy.

ATLAS ESTATES LIMITED

Zbycie inwestycji w Słowacji

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

Zbycie udziałów Atlas w Słowacji realizowane jest w dwóch etapach. Pierwszy etap został zakończony w listopadzie 2009 r. – do Spółki wpłynęło w 2009 r. 0,9 mln EUR z tytułu sprzedaży. Drugi etap transakcji miał zostać zamknięty w ciągu 70 dni od podpisania umowy – Spółka miała wówczas otrzymać kolejne 7,1 mln EUR. W dniu 18 stycznia 2010 r. Spółka ogłosiła, że ze względu na opóźnienie w uzyskaniu przez nabywcę odpowiedniej zgody od kredytodawcy joint venture, nie doszło do zamknięcia sprzedaży inwestycji w Słowacji we wcześniej ustalonym terminie. Spółka nadal deklaruje zamiar przeprowadzenia procesu sprzedaży i kupna pozostałej części portfela. Bank finansujący zawiadomił Spółkę o zatwierdzeniu transakcji, w związku z czym podjęto szereg kroków zmierzających do jej sfinalizowania najszybciej jak będzie to możliwe. Będziemy na bieżąco informować rynek o postępach w realizacji tej transakcji.

Rada Dyrektorów ogłosiła w październiku 2010 r. zakończenie sprzedaży dwóch z trzech inwestycji z portfela słowackiego, niemniej jednak do dnia sporządzenia niniejszego raportu nie został zakończony proces sprzedaży i kupna Circle Slovakia s.r.o., spółki będącej właścicielem inwestycji Nove Vajnory w Bratysławie, stanowiącej część wyżej wspomnianego portfela. Kierownictwo Atlas nie otrzymało żadnego formalnego zawiadomienia informującego o jakichkolwiek zmianach w zamiarach stron i negocjacje są kontynuowane, choć na obecnym etapie nie można określić ich ostatecznego wyniku, w tym terminu ich zakończenia. Jednocześnie Rada Dyrektorów poinformowała, że niezrealizowanie powyższej transakcji skutkowałoby naruszeniem warunków kredytu udzielonego Circle Slovakia s.r.o. przez Investkredit Bank AG z siedzibą w Wiedniu. W wypadku gdyby powstały jakiegokolwiek roszczenia przeciw Spółce lub jej jednostkom zależnym, lub gdyby Spółka lub jej jednostki zależne poniosły jakiegokolwiek szkody w wyniku niesfinalizowania transakcji, Spółka rozważy podjęcie kroków prawnych przeciw odnośnym stronom.

Wartość aktywów netto i skorygowana wartość aktywów netto

W okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2010 r. wartość aktywów netto na akcję, wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”), spadła do 2,25 EUR na akcję, z poziomu 2,42 EUR na akcję wg stanu na 31 grudnia 2009 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, pozostała na zasadniczo niezmiennym poziomie 2,94 EUR na akcję.

Co pół roku przeprowadzana jest niezależna wycena całego portfela nieruchomości. Wyceny portfela wg stanu na 31 grudnia 2010 r. podjęła się niezależna firma specjalistyczna King Sturge. Wycena służy pomiarowi zmian wartości w ciągu roku obrotowego; uwzględniana jest również w podstawie oceny działalności Zarządzającego Nieruchomościami i przy ustalaniu jego wynagrodzenia.

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

	Wartość księgową wykazana w bilansie w tys. EUR	Wartość wg niezależnej wyceny na 31 grudnia 2010 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	87 743	122 896	35 153
Przypadające na wspólników niekontrolujących	(2 016)	(2 040)	(24)
Udział Spółki w zwiększeniu wartości gruntów pod zabudowę oraz gruntów w leasingu operacyjnym	85 727	120 856	35 129
Podatek odroczony od zwiększenia wartości gruntów pod zabudowę oraz gruntów w leasingu operacyjnym			(2 645)
Podstawowa wartość aktywów netto wykazana w bilansie			105 458
Skorygowana wartość aktywów netto			137 942
Liczba wyemitowanych akcji zwykłych wg stanu na 31 grudnia 2010			46 852 014
Skorygowana wartość aktywów netto na akcję wg stanu na 31 grudnia 2010			2,94
Skorygowana wartość aktywów netto na akcję wg stanu na 31 grudnia 2009			2,95
Wartość aktywów netto na akcję w pierwszej ofercie publicznej (pomniejszona o koszty)			4,73

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

Ład Korporacyjny

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. 32.

Europa Środkowo-Wschodnia

Od 2009 r. w gospodarce światowej widoczne są oznaki stabilizacji. Można je również dostrzec na niektórych rynkach Europy Środkowo-Wschodniej, a głównie w Polsce, która osiąga lepsze wyniki niż jakikolwiek inny kraj UE. Niemniej jednak, kraje takie jak Węgry, Rumunia czy Bułgaria nadal walczą o to, by wydobyć się z kryzysu i jest zbyt wcześnie by oceniać, czy ich powrót do dobrej koniunktury gospodarczej rzeczywiście przyspieszy w najbliższej przyszłości. W kontekście tego, co powiedziano powyżej, Spółka stosunkowo skorzystała na swojej ekspozycji na rynek polski, gdzie zlokalizowana jest większość jej aktywów i gdzie koncentruje się większość jej aktywności.

W dłuższej perspektywie Spółka nadal będzie realizowała strategię zakładającą inwestowanie w regionie Europy Środkowo-Wschodniej, spodziewając się, że rynki tego regionu nadal będą oferowały wyższe stopy wzrostu niż bardziej rozwinięte kraje Europy Zachodniej. W latach 2006–2007 rozwój rynków w regionie Europy Środkowo-Wschodniej przyniósł Spółce korzyści. Ostatnie trzy lata były na tych rynkach okresem pewnej dekonunktury, ale podobnie jak w każdej działalności podlegającej cykliczności, bardzo ważne jest aby inwestorzy i zarządzający potrafili dokonywać długoterminowej oceny przedsięwzięć. To pozwoli Spółce odnieść korzyści dzięki spodziewanej poprawie cyklu koniunkturalnego w gospodarce i sektorze nieruchomości.

Czynniki ryzyka i niepewności

Rada Dyrektorów oraz Zarządzający Nieruchomościami stale monitorują i dokonują oceny najważniejszych czynników ryzyka dla działalności Spółki. Podstawowe ryzyka i elementy niepewności, które mogą mieć znaczący wpływ na wyniki Grupy zostały przedstawione w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami na str. 10-20 poniżej.

ATLAS ESTATES LIMITED

Zmiany wśród niewykonawczych członków Rady Dyrektorów

Zmiany wśród niewykonawczych członków Rady Dyrektorów omówiono w Sprawozdaniu Rady Dyrektorów.

Perspektywy

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

Ze względu na ożywienie gospodarcze w Polsce, Spółka również koncentruje swą uwagę na 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 2011 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Raport Zarządzającego Nieruchomościami

W niniejszym raporcie przedstawiamy wyniki finansowe i operacyjne za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2010 r. Funkcję Zarządzającego Nieruchomościami Spółka powierzyła firmie Atlas Management Company Limited („AMC”), której rola polega na nadzorowaniu sposobu funkcjonowania aktywów portfelowych Spółki, zarządzaniu portfelem oraz doradzaniu Spółce w zakresie nowych możliwości inwestycyjnych. Według stanu na 31 grudnia 2010 r. Spółka utrzymywała w portfelu 21 nieruchomości, w tym 10 nieruchomości inwestycyjnych (z czego osiem nieruchomości generuje dochód, a dwie utrzymywane są w celu uzyskania wzrostu wartości), dwa hotele i dziewięć nieruchomości deweloperskich.

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

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

Rynki i najważniejsze nieruchomości

Polska

Polska jest podstawowym rynkiem działalności Grupy – tu zlokalizowana jest większość nieruchomości wchodzących w skład jej portfela. Polska gospodarka należy do najbardziej odpornych na kryzys gospodarek europejskich: w 2010 r. wzrost PKB wyniósł 3,4% (w 2009 r. 1,7%). W minionych latach notowano znaczne wzrosty cen nieruchomości. Trend ten uległ odwróceniu w 2009 r., kiedy to odnotowano znaczący spadek wartości aktywów. W 2010 roku obserwowaliśmy stabilizację cen w okolicach dolnego pułapu wyceny. Przy wciąż ograniczonym dostępie do kredytu, ceny nieruchomości nie wykazują jeszcze tendencji wzrostowych.

Hotel Hilton w Warszawie

Hotel Hilton, wzniesiony w warszawskiej dzielnicy Wola, jest prestiżowym aktywem Grupy. W ciągu ostatniego roku odnotowano wzrost poziomu wykorzystania pokoi hotelowych, przy jednoczesnej stabilizacji stawek hotelowych. W przypadku Hotelu Hilton znalazło to odzwierciedlenie we wzroście poziomu wykorzystania pokoi hotelowych w roku zakończonym 31 grudnia 2010 r. do 69% w porównaniu z 64% w 2009 r. W omawianym okresie hotel zanotował również wzrost aktywności klientów w zakresie organizacji bankietów i konferencji.

Platinum Towers

Zakończono budowę kompleksu Platinum Towers. W przedsprzedaży znaleziono nabywców dla 355 z ogólnej liczby 396 apartamentów, a do 31 grudnia 2010 r. do użytkowania przekazano już 324 apartamenty. Inwestycja ta, sąsiadująca z Hotelem Hilton, jest unikatowym przedsięwzięciem w mieście. W przyszłości planowana jest budowa wieży mieszczącej powierzchnię biurową, co zwiększy atrakcyjność kompleksu. W 2010 roku z tytułu oddania do użytkowania 298 apartamentów rozpoznano zysk brutto na sprzedaży w wysokości 5,7 mln EUR.

Capital Art Apartments

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

Po ukończeniu pierwszego i drugiego etapu inwestycji, Spółka sprzedała do tej pory 218 spośród ogólnej liczby 219 lokali powstałych w pierwszym etapie, a kolejne 204 z 300 apartamentów wybudowanych w drugim etapie znalazło nabywców w przedsprzedaży. Realizacja tego projektu została zaplanowana na trzy etapy. Trzeci etap jest obecnie w zaawansowanym stadium planowania. Ogółem, w 2010 r. przekazano do użytkowania 184 apartamenty i rozpoznano z tego tytułu 3,6 mln EUR zysku brutto na sprzedaży w sprawozdaniu finansowym.

ATLAS ESTATES LIMITED

Pozostałe nieruchomości w Polsce

Grupa posiada również cenne działki gruntu w Warszawie. Planowane są dwie nowe inwestycje deweloperskie na Żoliborzu i Mokotowie. Rozpoczęcie realizacji tych inwestycji mieszkaniowych planowane jest w drugim kwartale 2011 r. Ogółem w obu inwestycjach powstanie 463 nowych mieszkań.

Grupa posiada również dwie nieruchomości inwestycyjne na terenie Polski. Warszawski kompleks Millennium Plaza odczuł skutki niekorzystnej sytuacji na rynku najmu, lecz obecnie dostrzega powolny wzrost zainteresowania powierzchniami biurowymi i lokalami handlowo-usługowymi ze strony potencjalnych najemców. W przypadku położonego w Gdańsku budynku biurowego Sadowa nie odnotowano istotnych zmian w poziomie wykorzystania lokali (92% na 31 grudnia 2010 r. w porównaniu z 95% na 31 grudnia 2009 r.).

Węgry

Na Węgrzech Grupa posiada siedem nieruchomości – wszystkie znajdują się w Budapeszcie. Pięć z nich stanowią aktywa generujące dochód. W przyszłości przewidywana jest przebudowa niektórych spośród tych nieruchomości. Gospodarka węgierska silnie odczuwa skutki globalnego kryzysu na rynku kredytowym i braku płynności dostępnej na potrzeby przedsięwzięć deweloperskich. W związku z tym Atlas wstrzymał działalność deweloperską, a w wypadku aktywów generujących dochód odnotował utratę klientów i presję na ceny. Podczas gdy w 2009 r. spadek PKB na Węgrzech wyniósł 6,3%, w 2010 r. odnotowano nieznaczny wzrost PKB na poziomie 0,6%.

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

Rumunia

Grupa posiada trzy nieruchomości w Rumunii, w tym hotel Golden Tulip i dwie znaczne działki. W omawianym roku gospodarka rumuńska skurczyła się o 1,9% (w 2009 r. spadek PKB wyniósł 7,1%). Oznacza to dramatyczną zmianę w stosunku do minionych lat, gdy notowano wysokie stopy wzrostu PKB. MFW udzielił pomocy finansowej celem wsparcia gospodarki rumuńskiej. Z powodu trudnych warunków prowadzenia działalności, poziom wykorzystania pokoi w Hotelu Golden Tulip w 2010 r. spadł do 54%, w porównaniu z 57% w 2009 r. Grupa podjęła działania zmierzające do kontroli kosztów, aby ograniczyć skutki obecnego spadku obrotów w działalności hotelowej.

Bułgaria

Grupa posiada jedną nieruchomość przeznaczoną na wynajem w Sofii. W omawianym okresie nie nastąpiły żadne istotne zmiany w zakresie najmu powierzchni tego budynku biurowego (zarówno w 2010 r. jak i w 2009 r. wynajmowano ok. 85% powierzchni).

Ogólne informacje finansowe

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

Monitorowanie na bieżąco obszarów geograficznych, w których Atlas prowadzi działalność inwestycyjną, analiza danych ekonomicznych i kluczowych wskaźników sektorów działalności Grupy mają podstawowe znaczenie dla uniknięcia zbyt dużej ekspozycji lub uzależnienia od danego regionu. W tym celu 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

Co pół roku rzeczoznawcy zewnętrzni przeprowadzają niezależną wycenę całego portfela inwestycyjnego Spółki. Niezależna wycena może być również przeprowadzona po zakupie nowej nieruchomości. Ostatnia wycena została przeprowadzona na dzień 31 grudnia 2010 r. przez King Sturge, niezależną firmę doradczą specjalizującą się w sektorze nieruchomości.

Wartość kredytów

Według stanu na 31 grudnia 2010 r., udział Spółki w kredytach bankowych związanych z portfelem nieruchomości Grupy wyniósł 246 mln EUR (na 31 grudnia 2009 r.: 260 mln EUR). Poniższa tabela zawiera zestawienie wartości kredytów oraz wartości nieruchomości dla tych okresów, dla których przeprowadzono wycenę nieruchomości.

ATLAS ESTATES LIMITED

	Wartość kredytów 2010	Wartość nieruchomości 2010	Wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia 2010	Wartość kredytów 2009	Wartość nieruchomości 2009	Wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia 2009
	w tys. EUR	w tys. EUR		w tys. EUR	w tys. EUR	
Nieruchomości inwestycyjne	117 439	145 710	80,6%	117 234	159 182	73,7%
Hotele	64 254	107 550	59,7%	66 727	104 050	64,1%
Nieruchomości deweloperskie w trakcie budowy	29 957	28 100	106,6%	43 015	118 140	36,4%
Pozostałe nieruchomości deweloperskie	21 644	46 600	46,4%	20 774	33 384	62,2%
	233 294	327 960	71,1%	247 750	414 756	59,7%
Zobowiązania wykazane jako przeznaczone do sprzedaży	12 368	21 854	56,6%	12 240	21 855	56,0%
Ogółem	245 662	349 814	70,2%	259 990	436 611	59,7%

Wyceny podane w powyższej tabeli różnią się od wartości przedstawionych w skonsolidowanym bilansie na 31 grudnia 2010 r. ze względu na klasyfikację (wg MSSF) nieruchomości gruntowych posiadanych w leasingu operacyjnym i nieruchomości deweloperskich.

Spadek wyceny nieruchomości deweloperskich w trakcie budowy w 2010 r. w porównaniu z 2009 r. związany jest głównie ze spłatą kredytu na inwestycję Capital Art oraz znacznym obniżeniem salda zapasów w odniesieniu do inwestycji Platinum Towers ze względu na sprzedaż apartamentów.

Z kolei wzrost wyceny pozostałych nieruchomości deweloperskich w 2010 r. w stosunku do 2009 r. jest spowodowany przede wszystkim udzieleniem dodatkowego zabezpieczenia w odniesieniu do kredytu zaciągniętego na inwestycję realizowaną przez Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o.

Dźwignia finansowa wyrażona jako zadłużenie netto do kapitału ogółem (zadłużenie netto plus kapitał własny przypadający na akcjonariuszy) wynosiła 67% (nota 1.2 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego). Wskaźnik ten kształtował się na podobnym poziomie jak na dzień 31 grudnia 2009 r.

Finansowanie dłużne

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Zestawienie kredytów według banków na dzień 31 grudnia 2010 r. (nie odjęto udziału spółek joint venture w kredytach, natomiast uwzględniono efekt umowy o zabezpieczeniu krzyżowym (cross-collateralisation agreement):

Bank/ Spółka	Kraj	Waluta kredytu	Saldo w walucie lokalnej (w tys.)	Saldo w tys. EUR ⁽²⁾	Liczba lat pozostałych do terminu spłaty	Podstawa naliczania odsetek
<u>InvestKredit</u>						
HGC	Polska	EUR	61 444	61 444	5	EURIBOR 3M
Zielono	Polska	PLN	13 005	3 284	-	WIBOR 3M
Immobul	Bułgaria	EUR	5 530	5 530	7	EURIBOR 3M
<u>Ogółem InvestKredit</u>				70 258		
<u>Erste Bank</u>						
Millenium	Polska	EUR	61 657	61 657	6	EURIBOR 3M
Ligetvaros	Węgry	EUR	3 925	3 925	11	EURIBOR 3M
Voluntari	Rumunia	EUR	12 953	12 953	2	EURIBOR 3M
Solaris	Rumunia	EUR	13 495	13 495	2	EURIBOR 3M
<u>Ogółem Erste Bank</u>				92 030		
<u>Raiffeisen</u>						
Platinum Towers	Polska	PLN	118 638	29 957	-	WIBOR 1M
Kokoszki	Polska	PLN	39 704	10 026	<1	WIBOR 1M
<u>Ogółem Raiffeisen</u>				39 983		
<u>ING Bank</u>						
Sadowa	Polska	EUR	6 399	6 399	10	EURIBOR 1M
<u>Bank PEKAO</u>						
Cybernetyki ⁽¹⁾	Polska	PLN	13 847	3 496	<1	WIBOR 1M
<u>MKB Bank</u>						
Ikarus (Felikon)	Węgry	EUR	14 455	14 455	6	Oprocentowanie stałe
<u>Volksbank</u>						
Volan ⁽¹⁾	Węgry	EUR	6 237	6 237	-	EURIBOR 3M
<u>FHB Kereskedelmi Bank</u>						
Metropol	Węgry	EUR	2 794	2 794	7	EURIBOR 3M
<u>Alpha Bank</u>						
Golden Tulip	Rumunia	EUR	3 443	3 443	6	LIBOR 3M

(1) obejmuje udział spółki joint venture

(2) saldo różni się od podanej na dzień 31 grudnia 2010 r. w skonsolidowanym łącznej wartości kredytów bankowych i kredytów w rachunku bieżącym ze względu rozliczenie bezpośrednich kosztów emisji zgodnie z MSSF.

Najważniejsze zmiany w 2010 r.

W dniu 25 stycznia 2010 r. Spółka poinformowała, że jej węgierska spółka zależna Cap East Kft, właściciel biurowca Metropol w Budapeszcie, zawarła umowę kredytową z FHB Kereskedelmi Bank Zft na kwotę 3,1 mln EUR. Środki pozyskane w ramach kredytu stanowią będą kapitał obrotowy wykorzystywany na finansowanie działalności operacyjnej oraz realizację projektów budowlanych na nieruchomościach znajdujących się w portfelu spółki (na 31 grudnia 2010 r.: 2,8 mln EUR).

ATLAS ESTATES LIMITED

W dniu 24 lutego 2010 r. cztery spółki Grupy Atlas, tj. Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o., Ligetvaros Kft, Atlas Solaris SRL i World Real Estate SRL, zawarły umowę zmieniającą z Erste Bank, na mocy której kredyty udzielone przez Erste Bank objęte zostały zabezpieczeniem krzyżowym (cross-collateralisation) ustanowionym na aktywach czterech wymienionych wyżej podmiotów. W związku z wprowadzeniem zabezpieczenia krzyżowego, bank odstąpił od dochodzenia swoich praw w odniesieniu do zaistniałych przypadków naruszenia warunków kredytowania. Ponadto umowa zawiera nowe zapisy mające na celu zapewnienie pokrycia obsługi odsetek, które wprowadzają priorytetyzację płatności, obniżają wysokość marży na wszystkich kredytach i wydłużają termin spłaty dwóch kredytów udzielonych na zakup nieruchomości gruntowych w Rumunii do 31 grudnia 2012 r. Nowe zasady dotyczące wymaganej wartości kredytu do wartości zabezpieczenia wchodzi w życie od 1 stycznia 2013 r. (na 31 grudnia 2010 r.: 91,9 mln EUR).

Grupa zakończyła z sukcesem negocjacje dotyczące przedłużenia kredytu na nieruchomość gruntową Kokoszki w Gdańsku do 29 lipca 2011 r. (na 31 grudnia 2010 r.: 10,0 mln EUR).

Informacje o aktualnej sytuacji

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2010 r. dwa kredyty, na łączną kwotę 20,0 mln EUR, zostały przeniesione z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych, jako kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym przypadające do spłaty w terminie do jednego roku lub płatne na żądanie. Przeniesienie wynikało z faktu naruszenia zobowiązań umownych lub niezapłacenia kwot należnych z tytułu tych kredytów. Banki są świadome faktu formalnego naruszenia warunków udzielenia kredytu i braku płatności należnych kwot, lecz nie zażądały spłaty kredytów. Obecny status kredytów przedstawia się następująco:

- o Atlas House, Sofia (5,5 mln EUR) - Spółka uzyskała od kredytodawcy zrzeczenie dochodzenia praw w zakresie naruszenia warunku finansowania dotyczącego dopuszczalnego wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV), natomiast zrzeczenie to nie zostało podpisane do dnia niniejszego raportu;
- o Felikon (14,5 mln EUR) – w przypadku tej nieruchomości nastąpiło naruszenie warunków kredytowania w postaci niedotrzymania umownego poziomu wskaźnika pokrycia obsługi zadłużenia (DSCR) oraz niedotrzymania warunków co do rachunku rezerwowego obsługi zadłużenia (DSRA). Obecnie jednak prowadzone są zaawansowane negocjacje dotyczące restrukturyzacji kredytu, w tym przyznania tzw. wakacji kredytowych od spłaty kwoty głównej i odsetek, w celu umożliwienia ustabilizowania przepływów pieniężnych spółki.

Ponadto istnieją cztery kredyty, w kwocie 38,1 mln EUR, które zostały zaklasyfikowane jako kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie. Negocjacje w sprawie warunków refinansowania prowadzone są z bankami w odniesieniu do następujących kredytów:

- o Inwestycja Platinum Towers (30,0 mln EUR). Termin spłaty kredytu udzielonego na tę inwestycję upłynął 31 grudnia 2010 r., jednak 16 lutego 2011 r. Spółka podpisała przedłużenie umowy kredytowej, zgodnie z którym kapitał kredytu będzie spłacany od grudnia 2011 r. do marca 2012 r.;
- o Kredyt dotyczący nieruchomości gruntowej Zielono (3,3 mln EUR). Spółka otrzymała od banku ofertę przedłużenia tego kredytu do czerwca 2011 r. lub do grudnia 2011 r. Oferta ta jest aktualnie rozważana przez Spółkę;
- o Inwestycja Cybernetyki (1,7 mln EUR). Spółka otrzymała podpisaną specyfikację istotnych warunków kredytowania do istniejącej umowy, przedłużającą termin spłaty kredytu do czerwca 2011 r. oraz uzyskała nowy kredyt budowlany na kwotę 64 mln EUR;
- o Inwestycja Volan (3,1 mln EUR). Upłynął termin wymagalności kredytu na tę inwestycję, natomiast Spółka otrzymała od banku propozycję przedłużenia kredytu. Umowa nie została jednak jeszcze zawarta.

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.

ATLAS ESTATES LIMITED

	Wynajem nieruchomości mln EUR	Nieruchomości deweloperskie mln EUR	Działalność hotelarska mln EUR	Pozostałe mln EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2010 mln EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2009 mln EUR
Przychody	12,3	70,7	17,7	0,0	100,7	47,3
Koszty operacyjne	(5,4)	(61,6)	(12,4)	(0,9)	(80,3)	(31,7)
Zysk brutto ze sprzedaży	6,9	9,1	5,3	(0,9)	20,5	15,6
Koszty administracyjne	(1,0)	(1,3)	(3,3)	(4,5)	(10,1)	(10,4)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	5,9	7,8	2,1	(5,4)	10,4	5,2
Zysk brutto ze sprzedaży (%)	56%	13%	30%	n/a	20%	33%
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne (%)	48%	11%	12%	n/a	10%	11%

Przychody

Łączne przychody za rok zakończony 31 grudnia 2010 r. wyniosły 100,7 mln EUR, podczas gdy w roku zakończonym 31 grudnia 2009 r. łączne przychody osiągnęły wartość 47,3 mln EUR. Główne źródła przychodów Grupy to przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych budowanych przez Grupę, przychody z wynajmu nieruchomości oraz przychody ze sprzedaży związane z działalnością hotelarską. Z uwagi na fakt, że Grupa utrzymuje zdywersyfikowany portfel inwestycji w nieruchomości, sezonowość lub cykliczność osiąganego dochodu lub wyników jest również wysoce zdywersyfikowana. Dostępny portfel aktywów przeznaczonych pod wynajem, systematyczna realizacja inwestycji mieszkaniowych i sprzedaż lokali mieszkalnych, a także zasięg geograficzny portfela Grupy przyczyniają się w znacznym stopniu do generowania stabilnego poziomu przychodów.

Wynajem nieruchomości

	2010 mln EUR	2009 mln EUR	Zmiana rok do roku 2010/2009 mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych mln EUR	Zmiana operacyjna 2010/2009 mln EUR
Przychody	12,3	13,3	(1,0)	0,7	(1,7)
Koszty operacyjne	(5,4)	(5,2)	(0,2)	(0,3)	0,1
Zysk brutto ze sprzedaży	6,9	8,1	(1,2)	0,4	(1,6)
Koszty administracyjne	(1,0)	(0,9)	(0,1)	-	(0,1)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	5,9	7,2	(1,3)	0,4	(1,7)

Na wysokość przychodów realizowanych przez Grupę wpłynęła przede wszystkim utrata najemców oraz spadające stawki czynszów najmu w dwóch największych nieruchomościach – Millennium Plaza i Ikarus Industrial Park.

Nieruchomości deweloperskie

	2010 mln EUR	2009 mln EUR	Zmiana rok do roku 2010/2009 mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych mln EUR	Zmiana operacyjna 2010/2009 mln EUR
Przychody	70,7	17,4	53,3	1,4	51,9
Koszty operacyjne	(61,6)	(16,3)	(45,3)	(1,3)	(44,0)
Zysk brutto ze sprzedaży	9,1	1,1	8,0	0,1	7,9
Koszty administracyjne	(1,3)	(1,3)	(0,0)	-	-
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	7,8	(0,2)	8,0	0,1	7,9

ATLAS ESTATES LIMITED

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 i korzyści ekonomicznych, i zgodnie z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę następuje wówczas rozpoznanie przychodów oraz dotyczących ich kosztów związanych ze sprzedażą określonych apartamentów w rachunku zysków i strat.

Wzrost wyników za 12 miesięcy 2010 r. jest związany z rozpoznaniem nowej sprzedaży apartamentów w inwestycjach Platinum Towers i Capital Art Apartments etap 2, podczas gdy w danych porównywalnych uwzględniona jest jedynie sprzedaż etapu 1 Capital Art Apartments (zob. tabela poniżej).

Sprzedaż apartamentów w inwestycjach deweloperskich w Warszawie

	Capital Art Apartments etap 1	Capital Art Apartments etap 2	Platinum Towers
Łączna liczba apartamentów przeznaczonych na sprzedaż	219	300	396
Liczba apartamentów, które do chwili obecnej znalazły nabywców w przedsprzedaży	218	204	355
Sprzedaż zakończona w 2008 r.	99	-	-
Sprzedaż zakończona w 2009 r.	107	-	26
Sprzedaż zakończona w 2010 r.	8	176	298
Sprzedaż zakończona łącznie	214	176	324
Przedsprzedaż 2009 r.	21	95	31
Przedsprzedaż 2010 r.	4	28	31

W odniesieniu do inwestycji Capital Art Apartments, w roku zakończonym 31 grudnia 2010 r. rozpoznano przychody ze sprzedaży 184 apartamentów w wysokości 24,5 mln EUR oraz wykazano zysk brutto ze sprzedaży w wysokości 3,6 mln EUR (w 2009 r.: 0,4 EUR).

W ramach inwestycji Platinum Towers, w roku zakończonym 31 grudnia 2010 r. z ogólnej liczby 396 dostępnych apartamentów proces sprzedaży zakończono w odniesieniu do 298 apartamentów. Skutkowało to rozpoznaniem w rachunku zysków i strat przychodów ze sprzedaży w wysokości 46,1 mln EUR oraz wykazaniem zysku brutto ze sprzedaży w kwocie 5,1 mln EUR (w 2009 r. odpowiednio 4,9 mln EUR i 0,7 mln EUR).

Działalność hotelarska

	2010 mln EUR	2009 mln EUR	Zmiana rok do roku 2010/2009 mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych mln EUR	Zmiana operacyjna 2010/2009 mln EUR
Przychody	17,7	16,6	1,1	1,3	(0,2)
Koszty operacyjne	(12,4)	(10,2)	(2,2)	(0,8)	(1,4)
Zysk brutto ze sprzedaży	5,3	6,4	(1,1)	0,5	(1,6)
Koszty administracyjne	(3,3)	(2,9)	(0,4)	0,2	(0,6)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	2,0	3,5	(1,5)	0,7	(2,2)

W roku zakończonym 31 grudnia 2010 r. poziom wykorzystania pokoi w hotelu Hilton w Warszawie wyniósł 69%, w porównaniu z 64% w 2009 r.

W hotelu Golden Tulip Hotel w Bukareszcie w Rumunii w roku zakończonym 31 grudnia 2010 r. poziom wykorzystania pokoi wyniósł 54%, podczas gdy w 2009 r. kształtował się na poziomie 57%.

Zmiana operacyjna w zysku brutto ze sprzedaży odnotowanym w działalności hotelarskiej była głównie spowodowana znaczącym wzrostem kosztów operacyjnych w hotelu Hilton ze względu na kapitalizację zapasów (CCU) w 2009 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Koszty operacyjne

W roku zakończonym 31 grudnia 2010 r. koszty operacyjne wyniosły 80,3 mln EUR, podczas gdy w 2009 r. kształtowały się na poziomie 31,7 mln EUR. Zaobserwowany wzrost jest związany głównie z rozpoznaniem sprzedaży apartamentów w inwestycjach Platinum Towers i Capital Art Apartments etap 2.

Koszty administracyjne

Poziom kosztów administracyjnych nie uległ zmianie.

Zmiany wyceny nieruchomości

W skonsolidowanym rachunku zysków i strat Grupa wykazała stratę z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 16,2 mln EUR za 2010 r. (w 2009 r.: 35,6 mln EUR). Spadek ten jest odzwierciedleniem panującego kryzysu gospodarczego i obniżenia wycen nieruchomości w regionie Europy Środkowo-Wschodniej.

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 ujmowane są następujące pozycje:

Utrata wartości zapasów i rzeczowych aktywów trwałych

W skonsolidowanym rachunku zysków i strat ujęto odpisy z tytułu utraty wartości zapasów w wysokości 0,2 mln EUR (w 2009 r.: 9,9 mln EUR) oraz odpisy z tytułu utraty wartości hoteli na poziomie 1,8 mln EUR. Odpisy te zostały utworzone w związku z potencjalną utratą wartości w odniesieniu do umów sprzedaży apartamentów i miejsc parkingowych, a także 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 King Sturge. 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 2010 r. koszty finansowe w wysokości 11,2 mln EUR, w porównaniu z kwotą 10,6 mln EUR w 2009 r. Te koszty finansowe dotyczą głównie odsetek od kredytów bankowych i innych opłat bankowych związanych z kredytami.

Kursy walut obcych

Wartości walut bazowych stosowanych w krajach, w których Grupa prowadzi działalność i posiada aktywa, ulegały znacznym wahaniom. Poniższa tabela przedstawia zestawienie kursów (średnich i zamknięcia) walut poszczególnych krajów wobec waluty sprawozdawczej zastosowanej w sprawozdaniu finansowym.

	Polski złoty	Węgierski forint	Rumuński lej	Słowacka korona	Bułgarska lewa
Kurs zamknięcia					
31 grudnia 2010	3,9603	278,75	4,2848	n.d.	1,95583
31 grudnia 2009	4,1082	270,84	4,2282	n.d.	1,95583
Zmiana w %	(3,6%)	2,9%	1,3%	n.d.	0,0%
Kurs średni					
Rok 2010	3,9946	275,41	4,2099	n.d.	1,95583
Rok 2009	4,3273	280,58	4,2373	n.d.	1,95583
Zmiana (%)	(7,7%)	(1,8%)	(0,6%)	n.d.	0,0%

ATLAS ESTATES LIMITED

Wartość aktywów netto

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

- Aktywa generujące dochód – odpłatnie wynajęte najemcom – klasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne, których zmiany wyceny ujmowane są w rachunku zysków i strat;
- Rzeczowe aktywa trwałe obsługiwane przez Grupę w celu generowania przychodów, np. hotel Hilton lub nieruchomości gruntowe pod zabudowę aktywami generującymi dochód – zmiany wyceny ujmowane są bezpośrednio w kapitale rezerwowym po odliczeniu odroczonego podatku dochodowego; oraz
- Nieruchomości deweloperskie, w tym grunty na których powstają – ujmowane są jako zapasy, a wzrost ich wartości nie jest rozpoznawany w sprawozdaniu finansowym.

Poniżej przedstawiono najważniejsze dane związane z wartością aktywów netto na akcję, w tym wartość aktywów netto na akcję wykazaną w sprawozdaniu finansowym oraz skorygowaną wartość aktywów netto na akcję zdefiniowaną przy pierwszej ofercie publicznej i wcześniej publikowaną przez Spółkę.

	Wartość aktywów netto 2010 mln EUR	Wartość aktywów netto na akcję 2010 EUR	Wartość aktywów netto 2009 mln EUR	Wartość aktywów netto na akcję 2009 EUR
Podstawowa wartość aktywów netto	105,5	2,25	113,2	2,42
Wzrost wyceny gruntów pod zabudowę	35,1	-	31,1	-
Podatek odroczonego	(2,6)	-	(5,9)	-
Skorygowana wartość aktywów netto	138,0	2,94	138,4	2,95

Uwagi:

Według stanu na 31 grudnia 2010 r. i 2009 r., liczba wyemitowanych akcji wynosiła 46 852 014.

W rachunku zysków i strat ujęto stratę z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych Grupy w wysokości 16,2 mln EUR (w 2009 r.: 35,6 mln EUR straty), a także kwotę 1,8 mln EUR jako odpis tytułem utraty wartości hotelu Golden Tulip Hotel. Cała wartość kapitału rezerwowego z aktualizacji wyceny w wysokości 9,0 mln EUR (w 2009 r.: 6,9 mln EUR) stanowi aktualizację wyceny hotelu Hilton i hotelu Golden Tulip.

Wysokość wynagrodzenia podstawowego oraz wynagrodzenia za wyniki dla Zarządzającego Nieruchomościami ustalana jest na podstawie skorygowanej wartości aktywów netto. Łączne wynagrodzenie płatne na rzecz AMC za okres dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2010 r. wyniosło 2,7 mln EUR (za analogiczny okres zakończony 31 grudnia 2009 r.: 4,1 mln EUR).

Bieżąca działalność

W okresie dwunastu miesięcy 2010 r. Spółka kontynuowała działania zmierzające do zidentyfikowania sposobów generowania wartości dodanej poprzez aktywne zarządzanie portfelem aktywów generujących dochód. Kontynuowano również realizację wartości inwestycji deweloperskich poprzez znajdowanie nabywców na apartamenty będące nadal w budowie (przedsprzedaż) oraz kończenie prac budowlanych w jeszcze nieukończonych inwestycjach.

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Zarządzanie finansowe i operacyjne oraz istotne czynniki ryzyka

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

Akcje spółki są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, a do niedawna były również notowane na rynku AIM. Wywiązując się ze swoich zobowiązań wobec akcjonariuszy oraz wobec rynków oraz pozostając wierna polityce maksymalnej jawności i terminowości raportowania, Spółka jednocześnie prowadzi stałe działania mające na celu optymalizację i rozwój jej systemu zarządzania finansowego i operacyjnego. W każdym kraju, gdzie Spółka ma znaczącą obecność, 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 AMC 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 krajów regionu. Rada Dyrektorów regularnie otrzymuje informacje od AMC dotyczące wyników finansowych i wpływu czynników zewnętrznych na działalność Spółki.

Finansowanie i płynność

Kierownictwo zaobserwowało zmianę w podejściu kredytodawców do finansowania w krajach regionu Europy Środkowo-Wschodniej. Zmiana ta uwidacznia się w ostrzejszych wymogach dotyczących zobowiązań umownych (na przykład obniżenie wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczenia), dążeniu do uzyskania wyższych marż bankowych, czy zwiększeniu poziomu wymaganej przedsprzedaży w ramach inwestycji deweloperskich. Negocjacje i zawieranie umów finansowania trwa obecnie dłużej niż miało to miejsce w przeszłości. Kierownictwo Spółki uważa, że problem pozyskiwania finansowania stanowi potencjalny czynnik ryzyka w bieżącej działalności Spółki, w związku z czym zespół kierowniczy poświęca znaczne środki na zarządzanie relacjami z przedstawicielami sektora bankowego i monitorowanie ryzyka w tym obszarze.

Zarządzanie środkami pieniężnymi odbywa się zarówno na szczeblu lokalnym, jak i w centrali, dzięki czemu nie występują opóźnienia w płatności czynszów, nadwyżki pieniężne są odpowiednio inwestowane lub przekazywane innym podmiotom Grupy stosownie do potrzeb, a wszelkie pozostałe środki są utrzymywane we właściwej walucie. Alokacja kapitału i decyzje inwestycyjne są analizowane i zatwierdzane kolejno przez lokalne kierownictwo operacyjne, zespół wykonawczy, centralne zespoły finansowy i operacyjny, komitet inwestycyjny AMC i ostatecznie przez Radę Dyrektorów Atlas. Takie podejście jest ze strony Spółki wyrazem ogromnej dbałości o zapewnienie właściwej strategii zarządzania ryzykiem. W miarę możliwości, do finansowania projektów Spółka będzie wykorzystywać instrumenty dłużne, które będzie starała się pozyskiwać w odpowiednim czasie i wówczas gdy będą takie możliwości, w zależności od charakteru aktywów – generujących dochód lub deweloperskich.

Waluty i kursy wymiany

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

Nieruchomości inwestycyjne Spółki generują przychody głównie w euro, wobec czego przyjęliśmy zasadę organizowania ich finansowania również w tej samej walucie. W miarę możliwości, Spółka stara się dopasować walutę, w której uzyskiwane są wpływy i realizowane wypływy gotówki. Niektóre wydatki nadal ponoszone są jednak w walutach lokalnych i są one planowane z wyprzedzeniem. Inwestycje deweloperskie w budowę mieszkań generują wpływy

ATLAS ESTATES LIMITED

głównie w walucie lokalnej, w związku z czym instrumenty ich finansowania również są 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 i cennej wiedzy oraz znajomości rynków lokalnych. Odnotowujemy dobry postęp w sprzedaży dwóch kluczowych inwestycji deweloperskich w Warszawie: Platinum Towers i Capital Art Apartments.

W obecnej sytuacji ekonomicznej Spółka stawia sobie za główny cel minimalizację ryzyka finansowego, optymalizację utrzymania odpowiedniego poziomu środków pieniężnych i efektywności operacyjnej, a także poprawę płynności Grupy, która umożliwi jej realizację kolejnych przedsięwzięć deweloperskich. Spółka posiada portfel zbudowany na mocnych aktywach bazowych; wierzymy również, że jej plany inwestycyjne pozwolą nadal zaspokajać popyt na wysokiej jakości nieruchomości o charakterystyce oferowanej przez Atlas. Ponadto uważamy, że Spółka uzyska pozycję, dzięki której będzie mogła zachować wartość dla akcjonariuszy, a w dłuższym horyzoncie również ją budować, kiedy sytuacja na rynkach ustabilizuje się i warunki gospodarcze zarówno w krajach gdzie prowadzimy działalność, jak i na całym świecie ulegną poprawie.

Reuven Havar
Dyrektor Generalny
Atlas Management Company Limited
21 marca 2011 r.

Ziv Zviel
Dyrektor Finansowy
Atlas Management Company Limited

ATLAS ESTATES LIMITED

Opis Portfela Nieruchomości

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
Polska		
Hotel Hilton	Pierwszy w Polsce hotel sieci Hilton – czterogwiazdkowy hotel oferujący 314 luksusowych pokoi, posiadający obszerną infrastrukturę konferencyjną. Klub fitness i spa Holmes Place, kasyno oraz sklepy zajmują powierzchnię 4 500 m2. Obiekt położony 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%
Properpol	Powierzchnia komercyjna na poziomie parteru i pierwszego piętra Platinum Towers, obejmująca galerię handlową o powierzchni 1 842 m2 oraz 208 miejsc parkingowych. Praktycznie w całości wynajęta najemcom.	100%
Capital Art Apartments	Inwestycja obejmująca 739 apartamentów, realizowana w trzech etapach. Etap 1 inwestycji ukończono w IV kwartale 2008 r. Spośród ogólnej liczby 219 apartamentów, 218 znalazło nabywców w przedsprzedaży. Realizację etapu 2 inwestycji, obejmującego budowę 300 apartamentów, ukończono w 2009 r. W przedsprzedaży nabywców znalazły 204 apartamenty, a 176 apartamentów przekazano już do użytkowania. Etap 3 będzie realizowany. Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
Zielono	Nieruchomość gruntowa, w odniesieniu do której uzyskano decyzję o warunkach zabudowy oraz pozwolenie na budowę 265 mieszkań. Prace budowlane rozpoczną się z chwilą uzyskania odpowiedniego finansowania. Lokalizacja: dzielnica mieszkalna Warszawy.	76%
Millennium Tower	Nowoczesny obiekt o powierzchni 32 700 m2 w biznesowym centrum Warszawy (6 100 m2 powierzchni handlowej i 26 600 m2 powierzchni biurowej).	100%
Projekt Cybernetyki	Działka o powierzchni 3 100 m2, w odniesieniu do której uzyskano decyzję o warunkach zabudowy oraz pozwolenie na budowę nieruchomości mieszkaniowych o powierzchni 11 000 m2. Prace budowlane rozpoczną się po uzyskaniu odpowiedniego finansowania. Lokalizacja w dzielnicy Mokotów, w bliskim sąsiedztwie biznesowego centrum Warszawy.	50%
Projekt Sadowa	Budynek biurowy o powierzchni 6 550 m2, położony w niedalekiej odległości od centrum Gdańska. Wynajęty w 92%.	100%
Projekt Kokoszki, Gdańsk	Działka o powierzchni 430 000 m2 usytuowana na obrzeżach Gdańska, posiadająca decyzję o warunkach zabudowy zezwalającą na budowę obiektów wielofunkcyjnych o powierzchni 130 000 m2.	100%
Węgry		
Ikarus Business Park	Działka o powierzchni 283 000 m2, na której wybudowano obiekty przeznaczone do celów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej o powierzchni 110 000 m2. 70 000 m2 powierzchni jest aktualnie dostępne pod wynajem. Nieruchomość zlokalizowana w podmiejskiej dzielnicy XVI Budapesztu.	100%
Metropol Office Centre	Budynek biurowy o powierzchni 7 600 m2, położony w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu (dzielnica XIII).	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
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 położony w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu (dzielnica VII).	100%
Varosliget Centre	Działka o powierzchni 12 000 m ² , usytuowana 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	1 000 m ² powierzchni biurowej i handlowej w dzielnicy Buda w Budapeszcie.	100%
Rumunia		
Voluntari	Nieruchomość gruntowa o powierzchni 99 116 m ² obejmująca trzy przylegające do siebie działki. Warunki zabudowy nie zostały jeszcze określone. Lokalizacja: północno-wschodnie obrzeże miasta, znane jako Pipera.	100%
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		
The Atlas House	Budynek biurowy zlokalizowany w centrum Sofii. 3 472 m ² powierzchni pod wynajem, rozłożone na ośmiu kondygnacjach.	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

Członkowie Rady Dyrektorów – Atlas Estates Limited

Andrew Fox

Przewodniczący Rady
Dyrektorów
Dyrektor Niewykonawczy

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

Mark Chasey

Dyrektor Niewykonawczy
Przewodniczący Komitetu
Audytu

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

Guy Indig

Dyrektor Niewykonawczy

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

Siedziba Spółki

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

ATLAS ESTATES LIMITED

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

Alan Tidy

Dyrektor Niewykonawczy

Alan Tidy pełni obecnie funkcję dyrektora zarządzającego oraz jest jednym z głównych akcjonariuszy grupy spółek świadczących usługi powiernicze, z siedzibą w Jersey, działającej na podstawie koncesji wydanych przez komisję nadzorującą rynek funduszy i usług powierniczych (Jersey Financial Services Commission) i podlegającej regulacji przez tę komisję.

Alan Tidy przez wiele lat pracował w biurze Grupy Zurich na Jersey, gdzie odpowiadał za działalność grupy na Wyspach Normandzkich oraz zarządzanie spółką powierniczą Zurich Trust Limited. Za jego kadencji grupa Zurich rozwinęła działalność powierniczą i wprowadziła do swojej oferty, obejmującej dotychczas jedynie pracownicze programy emerytalne, także usługi powiernicze dla klientów indywidualnych oraz indywidualne ubezpieczenia emerytalne.

Alan Tidy rozwijał swoją karierę zawodową wyłącznie w branży usług finansowych, początkowo w Lloyds Bank w Londynie, a następnie współpracując z Charterhouse Japhet oraz Bank America. Bank America powierzył mu utworzenie oddziału bankowości prywatnej w Genewie, skąd po pięciu latach został przeniesiony do działu bankowości prywatnej w centrali banku w San Francisco. Następnie przeprowadził się na Jersey, gdzie kierował działalnością spółek z grupy Jardine Matheson, świadczących usługi finansowe na światowych rynkach. Na potrzeby tych spółek założył międzynarodowe centrum usług bankowych oraz firmę zarządzającą funduszami. Obejmował także stanowisko dyrektora zarządzającego w spółce Matheson Trust Company (Jersey) Limited oraz dyrektora operacyjnego w Jardine Matheson Trust Corporation - firmie powierniczej prowadzącej działalność w dziesięciu jurysdykcjach. Alan Tidy zakończył współpracę z Jardine Matheson po jej przejęciu przez grupę Insinger de Beaufort.

Ron Izaki

Członek Rady Dyrektorów
Przewodniczący Komitetu
Inwestycyjnego
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.

Reuven Havar

Dyrektor Generalny

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

Ziv Zviel

Dyrektor Finansowy

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

Wyniki finansowe i dywidenda

Sprawozdanie z całkowitych dochodów przedstawione na str. 42 zawiera wyniki finansowe Spółki w 2010 r. i wykazuje zysk po opodatkowaniu przypadający na akcjonariuszy w wysokości 134,0 tys. EUR (w 2009 r. zysk po opodatkowaniu wynosił 64,0 mln EUR).

Spółka nie ogłosiła wypłaty dywidendy za 2010 r. (podobnie jak w 2009 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.

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

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. 5–9 oraz w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami na str. 10–20.

W roku zakończonym 31 grudnia 2010 r. nie miały miejsca inne istotne zmiany w strukturze organizacyjnej Spółki.

Wykaz operacyjnych spółek zależnych Spółki podlegających konsolidacji przedstawiono w nocie 19 do sprawozdania finansowego zawartego w niniejszym raporcie, na str. 62–63.

Polityka inwestycyjna

Spółka aktywnie lokuje aktywa w portfel nieruchomości o zróżnicowanym profilu w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Jednakże strategia Spółki opiera się przede wszystkim na stopniowym umacnianiu jej pozycji w Polsce oraz dalszym rozwoju działalności na pozostałych rynkach, na których Spółka jest obecna.

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

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

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

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

Rada Dyrektorów jest w pełni świadoma faktu, że obecna sytuacja na rynkach kredytowych i ogólna dekonunktura w regionie, w którym Spółka realizuje inwestycje mają niekorzystny wpływ na wartość portfela Grupy, co przekłada się na

ATLAS ESTATES LIMITED

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

Według stanu na 31 grudnia 2010 r., Spółka posiadała aktywa inwestycyjne w Polsce, Rumunii, na Węgrzech oraz w Bułgarii. Grupa zamierza również kontynuować strategię polegającą na realizacji inwestycji w miastach niebędących stolicami państw, w których Grupa jest obecna.

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. 10–20. Na dzień dzisiejszy apartamenty zostały sprzedane po cenach wyższych niż pierwotnie zakładano.

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. 52–54.

Zasada kontynuacji działalności

Jak wskazano w Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów oraz w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami, otoczenie gospodarcze jest bardzo trudne. Pomimo to, Grupa odnotowała wzrost zysku brutto na sprzedaży z 15,5 mln EUR w 2009 r. do 20,5 mln EUR w 2010 r. oraz zysk za rok, po wyłączeniu strat z tytułu przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnych, na poziomie 3,8 mln EUR (w 2009 r.: 13,6 mln EUR).

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

Na 31 grudnia 2010 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 350 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 246 mln EUR. Biorąc pod uwagę opóźnienie, z jakim następuje realizacja wartości tych aktywów w celu ich wymiany na gotówkę, taka wysokość „wskaźnika zadłużenia do wartości rynkowej nieruchomości” potwierdza wysoką zdolność Grupy do generowania wystarczających środków pieniężnych niezbędnych do spłaty zobowiązań finansowych w terminach ich wymagalności. Wszystkie aktywa gruntowe i budowlane, które wraz ze związanym z nimi zadłużeniem stanowią oddzielne aktywa i zobowiązania utrzymywane za pośrednictwem specjalnie powołanych do tego celu spółek, w wypadku ich przejęcia przez bank w wyniku naruszenia warunków umowy kredytowej pozwolą na uregulowanie istniejącego zadłużenia i nie będą powodowały powstania dodatkowych zobowiązań finansowych obciążających Spółkę lub Grupę. Istnieją także aktywa wolne od obciążeń, które mogą być potencjalnie wykorzystane do pozyskania dodatkowego finansowania.

Grupa po raz pierwszy zawarła umowę o zabezpieczeniu krzyżowym (cross collateralisation) w odniesieniu do czterech spośród kredytów zaciągniętych przez jej jednostki w jednym banku. Było to konieczne ze względu na wystąpienie

ATLAS ESTATES LIMITED

naruszeń warunków umownych. W związku z zawarciem umowy zmieniającej, bank odstąpił od dochodzenia swoich praw w odniesieniu do wszystkich zaistniałych przypadków naruszenia warunków kredytowania i zaoferował Grupie lepsze warunki.

Dokonując oceny przyjęcia zasady kontynuacji działalności przy sporządzaniu skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2010 r. Rada Dyrektorów uwzględniła stan prowadzonych obecnie negocjacji dotyczących umów kredytowych. Informacje na ten temat, potwierdzające dobre perspektywy na poprawę sytuacji w zakresie spłat, zawarte są w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami. 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 presje będzie to kontynuowane. W istniejącej sytuacji będzie to jednak wymagało od spółki sięgania do różnych źródeł płynności dostępnych w ramach posiadanego portfela aktywów, a także ostrożności w prowadzeniu bieżącej działalności oraz w stosunkach z kredytodawcami.

Prognozy i przewidywania Grupy zostały sporządzone z uwzględnieniem obecnej sytuacji gospodarczej oraz związanych z nią wyzwań, a także określonych powyżej czynników łagodzących. Prognozy te uwzględniają racjonalnie możliwe zmiany wyników handlowych, potencjalną sprzedaż nieruchomości oraz przyszłe źródła finansowania działalności Grupy. Wskazują one, że Grupa będzie dysponować odpowiednim finansowaniem niezbędnym do prowadzenia bieżącej działalności.

Mimo, że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy niosą ze sobą pewną dozę niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami aby móc kontynuować działalność operacyjną w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2010 r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności, o czym mowa w nocie 1.

Znaczne pakiety akcji

Zgodnie z wiedzą Rady Dyrektorów, na dzień 18 marca 2011 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> (Fragiolig Holdings Limited)	31 850 016	67,98
Euroclear Nominees account <EOCO1>	8 097 793	17,28
Forest Nominees <GC1>	6 536 925	13,95
Ogółem	46 484 734	99,21

Rada Dyrektorów i akcje w posiadaniu Rady Dyrektorów

Skład osobowy Rady Dyrektorów (członkowie niewykonawczy) w 2010 r. przedstawia Tabela 2 poniżej. W latach 2009–2010 żaden z członków Rady Dyrektorów nie posiadał bezpośredniego udziału w kapitale zakładowym Spółki ani żadnej z jej jednostek zależnych.

ATLAS ESTATES LIMITED

Tabela 2 – Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów

Quentin Spicer	zrezygnował z funkcji 16 czerwca 2010 r.
Michael John Stockwell	zrezygnował z funkcji 16 czerwca 2010 r.
Shelagh Mason	zrezygnował z funkcji 16 czerwca 2010 r.
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 str. 23.

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. 36–38 przedstawiono szczegółowe informacje na temat wynagrodzeń i trybu powoływania członków Rady Dyrektorów oraz Zarządzającego Nieruchomościami. Poza wymienioną osobą żaden z członków Rady Dyrektorów nie miał w ciągu roku obrotowego ani w okresie zakończonym 21 marca 2011 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.

Strona internetowa Spółki

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

Za prowadzenie strony i rzetelność zawartych na niej danych odpowiada Rada Dyrektorów. Istnieje jednak pewien stopień niepewności co do wymogów prawnych dotyczących informacji publikowanych na tej stronie, ponieważ są one dostępne w wielu krajach, gdzie obowiązują różne wymogi prawne dotyczące sporządzania i publikowania sprawozdań finansowych. Prace przeprowadzone przez biegłego rewidenta nie uwzględniają analizy tych kwestii, a zatem biegli 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 2011 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.

14 grudnia 2010 r. Komitet Audytu, jako organ uprawniony do podejmowania określonych decyzji w imieniu Spółki, dokonał wyboru biegłego rewidenta uprawnionego do zbadania sprawozdań finansowych Spółki za rok 2010. Zadanie to po raz kolejny zostało powierzone BDO LLP z siedzibą przy 55 Baker Street, Londyn W1U 7EU, spółce komandytowej zarejestrowanej w Anglii i Walii (numer w rejestrze OC305127), uprawnionej do prowadzenia działalności inwestycyjnej

ATLAS ESTATES LIMITED

na podstawie zezwolenia wydanego przez Urząd ds. Regulacji Rynków Finansowych (Financial Services Authority) i podlegającej regulacji przez ten urząd („BDO”).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2010 zostało zbadane przez BDO LLP na podstawie umowy zawartej 4 stycznia 2011 r. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2009 zostało zbadane przez BDO LLP na podstawie umowy zawartej 9 grudnia 2009 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		
	2010	2009
	tys. EUR	tys. EUR
Badanie jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	330	315
Przegląd śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	73	95
Usługi podatkowe	158	11
Ogółem	561	421

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy odbędzie się 15 czerwca 2011 r.

Informacja o postępowaniach sądowych

Na 21 marca 2011 r. Spółka nie posiada informacji o toczących się postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub postępowaniach przed organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Spółki bądź spółek od niej zależnych, których łączna wartość byłaby co najmniej równa 10% kapitałów własnych Spółki, poza postępowaniem wszczętym przeciwko Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o.

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

AEL niniejszym informuje, że w jej ocenie wnioski Reform Company Sp. z o.o. w upadłości o zapłatę jest wynikiem wewnętrznych sporów pomiędzy wspólnikami Reform Company Sp. z o.o. w upadłości.

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

Znaczące umowy

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

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

Na mocy umowy spółka Eiffage Budownictwo MITEX S.A. zobowiązała się do wykonania – jako generalny wykonawca – robót budowlanych wchodzących w skład drugiego etapu inwestycji Capital Art Apartments („CAA”). Wartość umowy określono jako zryczałtowaną kwotę w wysokości 40 680 931 PLN + podatek VAT (9,9 mln EUR + VAT) w odniesieniu do części robót, powiększoną o wyliczoną zgodnie z wzorem sumę kosztów i wynagrodzenia (wg stawki 8%) w odniesieniu do pozostałych robót wchodzących w zakres generalnego wykonawstwa. Strony ustaliły maksymalną wartość umowy na 78 000 000 PLN plus podatek VAT (19,0 mln EUR + VAT). Prace zakończono w grudniu 2009 r. Etap 2 inwestycji CAA został ukończony i rozliczenie umowy z generalnym wykonawcą planowane jest w marcu i kwietniu 2011 r. Zgodnie z ostateczną umową, Spółka musi jeszcze zapłacić kwotę ok. 4,5 mln PLN.

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Wszystkie prace przewidziane w ramach umowy zostały ukończone i obecnie wykonywane są jedynie prace gwarancyjne. Spółka podpisała ostateczną umowę z firmą budowlaną w lutym 2011 r. Kontrakt zostanie rozliczony w ciągu sześciu miesięcy licząc od marca 2011 r.

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi omówiono w nocie 15 do sprawozdania finansowego, na str. 61.

Kredyty i pożyczki, gwarancje i poręczenia

W dniu 25 stycznia 2010 r. Spółka poinformowała, że jej węgierska spółka zależna Cap East Kft, właściciel biurowca Metropol w Budapeszcie, zawarła umowę kredytową z FHB Kereskedelmi Bank Zft na kwotę 3,1 mln EUR. Środki pozyskane w ramach kredytu stanowią będą kapitał obrotowy wykorzystywany na finansowanie działalności operacyjnej oraz realizację projektów budowlanych na nieruchomościach znajdujących się w portfelu spółki (na 31 grudnia 2010 r.: 2,8 mln EUR).

W dniu 24 lutego 2010 r. cztery spółki Grupy Atlas, tj. Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o., Ligetvaros Kft, Atlas Solaris SRL i World Real Estate SRL, zawarły umowę zmieniającą z Erste Bank, na mocy której kredyty udzielone przez Erste Bank objęte zostały zabezpieczeniem krzyżowym (cross-collateralisation) ustanowionym na aktywach czterech wymienionych wyżej podmiotów. W związku z wprowadzeniem zabezpieczenia krzyżowego, bank odstąpił od dochodzenia swoich praw w odniesieniu do zaistniałych przypadków naruszenia warunków kredytowania. Ponadto umowa zawiera nowe zapisy mające na celu zapewnienie pokrycia obsługi odsetek, które wprowadzają priorytetyzację płatności, obniżają wysokość marży na wszystkich kredytach i wydłużają termin spłaty dwóch kredytów udzielonych na zakup nieruchomości gruntowych w Rumunii do 31 grudnia 2012 r. Nowe zasady dotyczące wymaganej wartości kredytu do wartości zabezpieczenia wchodzi w życie od 1 stycznia 2013 r. (na 31 grudnia 2010 r.: 91,9 mln EUR).

Grupa zakończyła z sukcesem negocjacje dotyczące przedłużenia kredytu na nieruchomość gruntową Kokoszki w Gdańsku do 29 lipca 2011 r. (na 31 grudnia 2010 r.: 10,0 mln EUR).

Informacje o aktualnej sytuacji

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2010 r. dwa kredyty, na łączną kwotę 20,0 mln EUR, zostały przeniesione z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych, jako kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym przypadające do spłaty w terminie do jednego roku lub płatne na żądanie. Przeniesienie wynikało z faktu naruszenia zobowiązań umownych lub niezapłacenia kwot należnych z tytułu tych kredytów. Banki są świadome faktu formalnego naruszenia warunków udzielenia kredytu i braku płatności należnych kwot, lecz nie zażądały spłaty kredytów. Obecny status kredytów przedstawia się następująco:

- o Atlas House, Sofia (5,5 mln EUR) - Spółka uzyskała od kredytodawcy zrzeczenie dochodzenia praw w zakresie naruszenia warunku finansowania dotyczącego dopuszczalnego wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV), natomiast zrzeczenie to nie zostało podpisane do dnia niniejszego raportu;
- o Felikon (14,5 mln EUR) – w przypadku tej nieruchomości nastąpiło naruszenie warunków kredytowania w postaci niedotrzymania umownego poziomu wskaźnika pokrycia obsługi zadłużenia (DSCR) oraz niedotrzymania warunków co do rachunku rezerwowego obsługi zadłużenia (DSRA). Obecnie jednak prowadzone są zaawansowane negocjacje dotyczące restrukturyzacji kredytu, w tym przyznania tzw. wakacji kredytowych od spłaty kwoty głównej i odsetek, w celu umożliwienia ustabilizowania przepływów pieniężnych spółki.

Ponadto istnieją cztery kredyty, w kwocie 38,1 mln EUR, które zostały zaklasyfikowane jako kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie. Negocjacje w sprawie warunków refinansowania prowadzone są z bankami w odniesieniu do następujących kredytów:

- o Inwestycja Platinum Towers (30,0 mln EUR). Termin spłaty kredytu udzielonego na tę inwestycję upłynął 31 grudnia 2010 r., jednak 16 lutego 2011 r. Spółka podpisała przedłużenie umowy kredytowej, zgodnie z którym kapitał kredytu będzie spłacany od grudnia 2011 r. do marca 2012 r.;
- o Kredyt dotyczący nieruchomości gruntowej Zielono (3,3 mln EUR). Spółka otrzymała od banku ofertę przedłużenia tego kredytu do czerwca 2011 r. lub do grudnia 2011 r. Oferta ta jest aktualnie rozważana przez Spółkę;
- o Inwestycja Cybernetyki (1,7 mln EUR). Spółka otrzymała podpisaną specyfikację istotnych warunków kredytowania do istniejącej umowy, przedłużającą termin spłaty kredytu do czerwca 2011 r. oraz uzyskała nowy kredyt budowlany na kwotę 64 mln EUR;
- o Inwestycja Volan (3,1 mln EUR). Upłynął termin wymagalności kredytu na tę inwestycję, natomiast Spółka otrzymała od banku propozycję przedłużenia kredytu. Umowa nie została jednak jeszcze zawarta.

ATLAS ESTATES LIMITED

Gwarancje i poręczenia – zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 16 lutego 2011 r. Platinum Towers AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. („PT”) podpisała przedłużenie kredytu udzielonego jej przez Raiffeisen Bank Polska S.A. („RB”) z dnia 24 lipca 2008 r. („Umowa Kredytów”).

W dniu podpisania aneksu do Umowy Kredytów, łączna wartość wszystkich kwot wykorzystanych a niespłaconych w ramach wynosiła 29 284 785 EUR.

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

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

ATLAS ESTATES 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 czerwcu 2010 r. nastąpiła zmiana składu Rady Dyrektorów, opisana w Sprawozdaniu Rady Dyrektorów. Funkcje pełnione przez Przewodniczącego oraz Zarządzającego Nieruchomościami są wyraźnie rozdzielone i określone w Umowie z Zarządzającym Nieruchomościami z 24 lutego 2006 r. Rada Dyrektorów nie uznała za konieczne powołania Niezależnego Członka Rady Dyrektorów wyższego szczebla. Rada Dyrektorów określa niezależność większości niewykonawczych członków Rady Dyrektorów na podstawie stopnia ich powiązań z założycielami Grupy przed jej utworzeniem oraz ich zaangażowania w bieżące zarządzanie Grupą. Sprawują oni kierownictwo strategiczne oraz pełnią funkcję Komitetu ds. Inwestycji podejmującego ostateczne decyzje we wszystkich sprawach dotyczących dokonywania i zbywania inwestycji. Kierownictwo wykonawcze oraz zarządzanie bieżące należą do zadań Zarządzającego Nieruchomościami, którego rola i obowiązki są jasno określone w Umowie o Zarządzanie Nieruchomościami.

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

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

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

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

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

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

Komitety Rady Dyrektorów

W skład Komitetu Audytu wchodzi wszyscy członkowie Rady Dyrektorów, a jego przewodniczącym jest Mark Chasey. Komitet zbiera się co najmniej trzy razy w roku, aby dokonać przeglądu śródrocznych i rocznych sprawozdań finansowych przed przedstawieniem ich Radzie Dyrektorów oraz aby dokonać analizy powołania niezależnych biegłych

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	18	4
Quentin Spicer	10	1
Michael John Stockwell	9	1
Shelagh Mason	10	1
Andrew Fox	7	3
Mark Chasey	8	3
Guy Indig	8	3

W 2010 r. nie odbyło się żadne posiedzenie Komitetu Inwestycyjnego, ponieważ wszystkie dyskusje i decyzje dotyczące wniosków inwestycyjnych były podejmowane na posiedzeniach Rady Dyrektorów.

Zarządzający Nieruchomościami

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

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

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

System kontroli wewnętrznej

Całościową odpowiedzialność za wdrożony w Grupie system kontroli wewnętrznej, którego celem jest zabezpieczenie inwestycji akcjonariuszy i wartości aktywów Grupy, oraz za ocenę jego efektywności ponoszą członkowie Rady Dyrektorów. Funkcjonowanie systemu, który został opracowany zgodnie z zaleceniami w zakresie kontroli wewnętrznej zawartymi w Kodeksie nadzoru korporacyjnego Combined Code, podlega regularnej ocenie 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, powierzenie określonych

ATLAS ESTATES LIMITED

funkcji pracownikom o odpowiednich kwalifikacjach, bieżąca sprawozdawczość oraz monitorowanie wyników i skuteczna kontrola nakładów kapitałowych i inwestycji.

Kluczowe mechanizmy wewnętrznej kontroli ryzyka stosowane przez Grupę opierają się na kompleksowej sprawozdawczości, obejmującej wszystkie obszary działalności gospodarczej Grupy. Zarządzający Nieruchomościami odbywa comiesięczne spotkania, na których dokonuje przeglądu systemów kontroli, a także ocenia wyniki i pozycję Grupy. Oddzielnie prowadzony jest proces zarządzania ryzykiem, w którym uczestniczą członkowie Rady Dyrektorów i kierownictwo wyższego szczebla Spółki i Zarządzającego Nieruchomościami. Jego celem jest identyfikacja obszarów ryzyka zagrażającego Grupie i ocena ich potencjalnego wpływu na działalność operacyjną Grupy. Informacja na temat istotnych czynników ryzyka zidentyfikowanych w procesie zarządzania ryzykiem jest przekazywana Radzie Dyrektorów, wraz z zaleceniami odnośnie działań zaradczych. Grupa korzysta z usług niezależnych podmiotów, które – stosownie do potrzeb – opracowują specjalistyczne analizy, prowadzą badania lub podejmują innego rodzaju czynności. Co najmniej raz w roku Rada Dyrektorów informuje akcjonariuszy o przeprowadzeniu przeglądu systemów kontroli wewnętrznej.

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

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

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

Zgodnie z procedurami opisanymi w niniejszym dokumencie, Rada Dyrektorów przeprowadziła ocenę efektywności systemu kontroli wewnętrznej w roku zakończonym 31 grudnia 2010 r. W ocenie wzięto pod uwagę istotne wydarzenia, które miały miejsce w okresie od końca roku i rozważono zasadność utworzenia funkcji audytu wewnętrznej. Rada Dyrektorów zdecydowała – biorąc pod uwagę wielkość Spółki – że istnienie funkcji audytu wewnętrznej nie jest zasadne, chociaż kwestia ta będzie co roku na nowo poddawana ocenie. Rada Dyrektorów postanowiła także skorzystać z usług zewnętrznej firmy audytorskiej w zakresie doradztwa w sprawie stosowanego systemu kontroli wewnętrznej. Informacje na temat rezultatów jej prac będą okresowo przekazywane 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. Wszyscy akcjonariusze są informowani o zwołaniu Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy co najmniej dwadzieścia dni roboczych przed jego terminem. Podczas Zgromadzenia przedstawiani są wszyscy członkowie Rady Dyrektorów i przewodniczący komitetów, którym uczestnicy Zgromadzenia mogą zadawać pytania.

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

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

Prawa akcjonariuszy określa Prawo Guernsey i Statut Spółki.

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Ocena wyników

Umowa zawarta z Zarządzającym Nieruchomościami przewiduje formalny proces oceny wyników, który uwzględnia 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
21 marca 2011 r.

Mark Chasey
Członek Rady Dyrektorów

Guy Indig
Członek Rady Dyrektorów

ATLAS ESTATES LIMITED

Raport w Sprawie Wynagrodzeń

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

Raport podlega zatwierdzeniu przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, na którym zatwierdzone 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
Quentin Spicer		Rezygnacja 16 czerwca 2010 r.	nie dotyczy
Michael John Stockwell		Rezygnacja 16 czerwca 2010 r.	nie dotyczy
Shelagh Mason		Rezygnacja 16 czerwca 2010 r.	nie dotyczy
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		2010
		EUR
Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów		
Quentin Spicer		31 562
Michael John Stockwell		26 364
Shelagh Mason		23 072
Andrew Fox		6 623
Mark Chasey		6 623
Ogółem		94 244

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

ATLAS ESTATES LIMITED

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 roczną opłatę za zarządzanie w wysokości 2% skorygowanej wartości aktywów netto na koniec poprzedniego roku (pomniejszoną o niezainwestowane wpływy netto z pierwszej oferty publicznej lub późniejszych podwyższeń kapitału akcyjnego).

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

Wynagrodzenie za wyniki

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

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

Wypłata wynagrodzenia za wyniki dla AMC

Zgodnie z decyzją Rady Dyrektorów, Spółka nie wypłaciła wynagrodzenia za wyniki na rzecz AMC za lata obrotowe zakończone 31 grudnia 2010 r. i 31 grudnia 2009 r.

Okres obowiązywania i wypowiedzenie Umowy

Umowa z Zarządzającym Nieruchomościami będzie początkowo obowiązywać przez okres siedmiu lat licząc od 24 lutego 2006 r., po upływie którego może zostać wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem 12-miesięcznego terminu wypowiedzenia. 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 2010 r.: 3,98 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, rekłasyfikacji, 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	31 grudnia 2010 r.	Data przyznania	Data wykonania
Rafael Berber	306 849	-		24 lutego 2006	1 marca 2007
	306 849	-		24 lutego 2006	1 marca 2008
	22 438	-		20 marca 2006	1 marca 2007
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 2007
	22 438	-		20 marca 2006	1 marca 2008
D Saradhi Rajan	22 438	-		20 marca 2006	1 marca 2007
	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
	22 438	-		20 marca 2006	1 marca 2008
	98 786	-		24 lutego 2006	1 marca 2007
Atlas Management Company Limited	98 786	-		24 lutego 2006	1 marca 2008
	511 416	-		24 lutego 2006	1 marca 2007
	511 416	-		24 lutego 2006	1 marca 2008
Atlas Management Company Limited	511 416	-		24 lutego 2006	1 marca 2009
	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 2010 r. kurs akcji zwykłych na GPW mieścił się w przedziale 2,54–4,95 PLN.

Zatwierdzenie

Rada Dyrektorów zatwierdziła niniejszy raport dotyczący wysokości wynagrodzeń bez poprawek. Raport został zatwierdzony przez Radę Dyrektorów w dniu 21 marca 2011 r. i podpisany w jej imieniu przez:

Andrew Fox
Przewodniczący Rady Dyrektorów
21 marca 2011 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 Spółki w okresie sprawozdawczym.

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

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

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

Andrew Fox

Przewodniczący Rady Dyrektorów

Mark Chasey

Członek Rady Dyrektorów

Guy Indig

Członek Rady Dyrektorów

21 marca 2011 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 2010 r., obejmującego sprawozdanie z całkowitych dochodów, bilans, zestawienie zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych i noty objaśniające. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z przedstawionymi w nim zasadami rachunkowości.

Raport dotyczący skonsolidowanego sprawozdania finansowego spółki Atlas Estates Limited za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2010 r. stanowi odrębny dokument.

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 z Oświadczeniem dotyczącym odpowiedzialności członków Rady Dyrektorów zawartym w Sprawozdaniu Rady Dyrektorów, do obowiązków członków Rady Dyrektorów należy sporządzanie sprawozdań finansowych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przyjętymi przez Unię Europejską.

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

Niniejszy raport przedstawia naszą opinię w sprawie prawidłowości i rzetelności sprawozdania finansowego oraz jego zgodności z Ustawą o spółkach z 2008 r. obowiązującą na wyspie Guernsey. Ponadto raport zawiera naszą opinię w sprawie zgodności Sprawozdania Rady Dyrektorów ze sprawozdaniem finansowym, prawidłowości prowadzenia przez spółkę ksiąg rachunkowych, odpowiedniego przekazania nam wszelkich informacji i wyjaśnień niezbędnych w celu przeprowadzenia badania oraz ujawnienia informacji wymaganych przepisami prawa.

Zapoznaliśmy się również z pozostałymi informacjami i – w wypadku zidentyfikowania oczywistych zniekształceń – uwzględniliśmy skutki takiej sytuacji dla naszego raportu. Pozostałe informacje obejmują: Wybrane Dane Finansowe, List Przewodniczącego Rady Dyrektorów, Raport Zarządzającego Nieruchomościami, Opis portfela nieruchomości, Sprawozdanie Rady Dyrektorów, Raport w sprawie wynagrodzeń i Oświadczenie Rady Dyrektorów.

Podstawa opinii z badania

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

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

Opinia

Naszym zdaniem sprawozdanie finansowe:

- przedstawia – zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Unię Europejską – prawidłowy i rzetelny obraz sytuacji Grupy na dzień 31 grudnia 2010 r. oraz straty poniesionej przez Grupę w roku zakończonym w tym dniu;

ATLAS ESTATES LIMITED

- zostało sporządzone w sposób prawidłowy, zgodnie z przepisami Ustawy o spółkach z 2008 r. obowiązującej na wyspie Guernsey; oraz
- informacje przedstawione w Sprawozdaniu Rady Dyrektorów są spójne ze sprawozdaniem finansowym.

BDO LLP

Biegli rewidenci i podmioty uprawnione do badania sprawozdań finansowych

Londyn

21 marca 2011 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 2010 r.

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR	Noty
Przychody	-	-	
Koszty operacyjne	-	-	
Zysk brutto ze sprzedaży	-	-	
Koszty administracyjne	(2 722)	(4 217)	3
Pozostałe przychody operacyjne	3 695	-	4
Pozostałe koszty operacyjne	(1 081)	(65 703)	5
Zysk / (strata) z działalności operacyjnej	(108)	(69 920)	
Przychody finansowe	259	5 972	6
Koszty finansowe	(1)	(4)	6
Pozostałe (straty) i zyski – różnice kursowe	(16)	(16)	6
Zysk / (strata) brutto	134	(63 968)	
Podatek dochodowy	-	-	
Zysk / (strata) za rok	134	(63 968)	
Suma całkowitych dochodów za rok	134	(63 968)	
Podstawowy zysk / (strata) na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	0,3	(136,5)	7
Rozwodniony zysk / (strata) na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	0,3	(136,5)	7

Wszystkie kwoty dotyczą działalności kontynuowanej.

ATLAS ESTATES LIMITED

BILANS

na 31 grudnia 2010 r.

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR	Noty
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Inwestycje w jednostki zależne	138 028	134 409	8
Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	-	-	9
	138 028	134 409	
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	39	165	9
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	203	3 788	10
	242	3 953	
AKTYWA OGÓŁEM	138 270	138 362	
Zobowiązania długoterminowe			
Pozostałe zobowiązania	(50)	-	11
	(50)	-	
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	(2 641)	(2 924)	11
	(2 641)	(2 924)	
ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM	(2,691)	(2 924)	
AKTYWA NETTO	135 579	135 438	
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	12
Inny kapitał rezerwowý – podlegający dystrybucji	194 817	194 817	14
Niepokryta strata	(65 506)	(65 647)	
KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM	135 579	135 438	

Noty zamieszczone na str. 46–63 stanowią część sprawozdania finansowego. Sprawozdanie finansowe zamieszczone na stronach 42-63 zostało zatwierdzone przez Radę Dyrektorów w dniu 21 marca 2011 r. i podpisane w jej imieniu przez:

Andrew Fox
Przewodniczący Rady Dyrektorów
21 marca 2011 r.

Mark Chasey
Członek Rady Dyrektorów

Guy Indig
Członek Rady Dyrektorów

ATLAS ESTATES LIMITED

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM za rok zakończony 31 grudnia 2010 r.

	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na 31 grudnia 2008	6 268	194 817	(1 708)	199 377
Całkowite dochody ogółem za rok	-	-	(63 968)	(63 968)
Płatności w formie akcji własnych (nota 13)	-	-	29	29
Na 31 grudnia 2009	6 268	194 817	(65 647)	135 438
Całkowite dochody ogółem za rok	-	-	134	134
Płatności w formie akcji własnych (nota 13)	-	-	7	7
Na 31 grudnia 2010	6 268	194 817	(65 506)	135 579

Noty zamieszczone na str. 46–63 stanowią część sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok zakończony 31 grudnia 2010 r.

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2010 w tys. EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2009 w tys. EUR
Zysk / (strata) za rok		134	(63 968)
Korekty:			
Efekt dodatnich i ujemnych różnic kursowych		-	16
Koszty finansowe		-	4
Przychody finansowe		(256)	(5 467)
Odpis zobowiązania		(78)	(505)
(Odwrócenie odpisu) / odpis z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostki zależne		(3 617)	55 487
Odpis na należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek		1 081	10 217
Koszt płatności w formie akcji własnych		7	29
		(2 729)	(4 187)
Zmiana stanu kapitału obrotowego			
Zmniejszenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		126	11
Zwiększenie / (zmniejszenie) stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		(283)	492
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(2 886)	(3 684)
Działalność inwestycyjna			
Nowe pożyczki udzielone jednostkom zależnym		(1 868)	(594)
Spłata udzielonych pożyczek przez jednostki zależne		1 169	3 729
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(699)	3 135
Działalność finansowa			
Otrzymane odsetki		-	6
Zapłacone odsetki		-	(4)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		-	2
Zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku w wyniku przepływów pieniężnych		(3 585)	(547)
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		-	(16)
Zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku		(3 585)	(563)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku		3 788	4 351
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku	10	203	3 788
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	203	3 788
		203	3 788

Noty zamieszczone na str. 46–63 stanowią część sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Rok zakończony 31 grudnia 2010 r.

Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Kontynuacja działalności Spółki zależy od kontynuacji działalności jej jednostek zależnych. Jak wskazano powyżej w Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów oraz w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami, otoczenie gospodarcze jest bardzo trudne. Pomimo to, Grupa odnotowała wzrost zysku brutto ze sprzedaży, a Spółka wykazała zysk za rok na poziomie 134 tys. EUR (w 2009 r. Spółka odnotowała stratę w wysokości 63 968 tys. EUR).

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

Na 31 grudnia 2010 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 350 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 246 mln EUR. Biorąc pod uwagę opóźnienie, z jakim następuje realizacja wartości tych aktywów w celu ich wymiany na gotówkę, taka wysokość „wskaźnika zadłużenia do wartości rynkowej nieruchomości” potwierdza wysoką zdolność Grupy do generowania wystarczających środków pieniężnych niezbędnych do spłaty zobowiązań finansowych w terminach ich wymagalności. Wszystkie aktywa gruntowe i budowlane, które wraz ze związanym z nimi zadłużeniem stanowią oddzielne aktywa i zobowiązania utrzymywane za pośrednictwem specjalnie powołanych do tego celu spółek, w wypadku ich przejęcia przez bank w wyniku naruszenia warunków umowy kredytowej pozwolą na uregulowanie istniejącego zadłużenia i nie będą powodowały powstania dodatkowych zobowiązań finansowych obciążających Spółkę lub Grupę. Istnieją także aktywa wolne od obciążeń, które mogą ewentualnie posłużyć do pozyskania dodatkowego finansowania.

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

Dokonując oceny przyjęcia zasady kontynuacji działalności przy sporządzeniu skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2010 r. Rada Dyrektorów uwzględniła stan prowadzonych obecnie negocjacji dotyczących umów kredytowych. Informacje na ten temat, potwierdzające dobre perspektywy na poprawę sytuacji w zakresie spłat, zawarte są w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami. Spółka nadal dostarczała środki na obsługę odsetek i spłatę kwot głównych kredytów w imieniu swoich jednostek zależnych.

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

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

Mimo że wspomniane prognozy przepływow finansowych są zawsze obarczone ryzykiem błędu, Rada Dyrektorów ma podstawy sądzić, że Spółka i Grupa posiadają odpowiednie zasoby do kontynuowania działalności operacyjnej w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, skonsolidowane i

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2010 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

Sprawozdanie finansowe przedstawia jednostkowe informacje finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2010 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 2010 r.

Płatności w formie akcji własnych

Koszty przyznania warrantów Zarządzającemu Nieruchomościami, członkom jego rady dyrektorów i pracownikom obciążają rachunek zysków i strat. Stosowna pozycja ujmowana jest również w kapitale własnym. Grupa stosuje model wyceny opcji Blacka-Scholesa, a określona z wykorzystaniem tego modelu wartość jest amortyzowana poprzez rachunek zysków i strat przez okres nabywania praw.

Waluty obce

Walutą funkcjonalną Spółki oraz walutą prezentacji sprawozdania finansowego jest euro.

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

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

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

	Polski złoty	Węgierski forint	Rumuński lej	Bułgarska lewa
Kurs zamknięcia				
31 grudnia 2010	3,9603	278,75	4,2848	1,95583
31 grudnia 2009	4,1082	270,84	4,2282	1,95583
Kurs średni				
Rok 2010	3,9946	275,41	4,2099	1,95583
Rok 2009	4,3273	280,58	4,2373	1,95583

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 rachunek zysków i strat, pożyczki i należności, oraz aktywa finansowe dostępne do sprzedaży. Kryterium klasyfikacji aktywów finansowych jest cel, dla którego zostały one nabyte. Kierownictwo przyporządkowuje poszczególne aktywa finansowe do właściwych kategorii przy początkowym ujęciu.

(a) Pożyczki i należności

Pożyczki i należności to aktywa finansowe inne niż instrumenty pochodne, o ustalonych lub możliwych do określenia płatnościach, które nie są notowane na aktywnym rynku. Pożyczki i należności 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

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

mniejszościowych” (nota 9). Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (nota 10) są klasyfikowane jako pożyczki i należności. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty stanowią oddzielną pozycję bilansu.

Utrata wartości aktywów

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

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

Należności z tytułu dostaw i usług

Należności z tytułu dostaw i usług są początkowo ujmowane w wartości godziwej, a następnie wyceniane według kosztu 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 uprzednio odpisane kwoty zostaną odzyskane, pomniejszają koszty administracyjne w rachunku zysków i strat.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

Zobowiązania finansowe i kapitał własny

Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe są klasyfikowane zgodnie z przedmiotem zawartych umów. Instrument kapitałowy stanowi jakakolwiek umowa dokumentująca udział w aktywach Spółki pozostały po pomniejszeniu o wszystkie zobowiązania. Na 31 grudnia 2010 r. i 2009 r. Spółka nie posiadała takich zobowiązań finansowych.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

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

Instrumenty kapitałowe

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

Akcje własne

Koszt wykupu akcji własnych pomniejsza kapitał własny. Wykup 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 Radę ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF) mają zastosowanie po raz pierwszy w bieżącym roku obrotowym, a ich przyjęcie przez Grupę nie miało znaczącego wpływu na jej skonsolidowany wynik finansowy lub sytuację finansową w bieżącym okresie sprawozdawczym.

- MSSF 3 (zmieniony) – Połączenie jednostek gospodarczych (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie). Zmieniony standard MSSF 3 został przyjęty do stosowania w UE.
- KIMSF 15 – Umowy o budowę nieruchomości (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie). Interpretacja KIMSF 15 została przyjęta do stosowania w UE z datą obowiązywania od 1 stycznia 2010 r.
- KIMSF 16 – Rachunkowość zabezpieczeń inwestycji netto w jednostkę zagraniczną (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 października 2008 r. lub po tej dacie). Interpretacja KIMSF 16 została przyjęta do stosowania w UE z datą obowiązywania od 1 lipca 2009 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

- KIMSF 17 – Podział aktywów niepieniężnych pomiędzy udziałowców/akcjonariuszy (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie). Interpretacja KIMSF 17 została przyjęta do stosowania w UE.
- KIMSF 18 – Przeniesienie aktywów od klientów (ma zastosowanie do przeniesień aktywów mających miejsce 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie). Interpretacja KIMSF 18 została przyjęta do stosowania w UE.
- Zmiany do MSSF 1 – Dodatkowe zwolnienia dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.
- MSR 39 (zmieniony) – Instrumenty finansowe: reklasyfikacja aktywów finansowych: data wejścia w życie i przepisy przejściowe (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie). Zmieniony MSR 39 został przyjęty do stosowania w UE.
- MSR 39 (zmieniony) – Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena: kryteria uznania za pozycję zabezpieczoną (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie). Zmieniony MSR 39 został przyjęty do stosowania w UE.
- MSR 39 (zmieniony) oraz KIMSF 9 (zmieniona) – Wbudowane instrumenty pochodne (mają zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 30 czerwca 2009 r. lub po tej dacie). Zmieniony MSR 39 został przyjęty do stosowania w UE.
- MSR 27 (zmieniony) – Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.
- Zmiany do MSSF 2 – Grupowe transakcje płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych (mają zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.
- Ponadto, w ramach corocznych poprawek do standardów rachunkowości, w 2009 r. RMSR wprowadziła niewielkie zmiany do niektórych standardów, które obowiązują od różnych terminów poczynając od 1 stycznia 2010 r. i 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.

- Zaktualizowany MSR 24 – Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 r. lub po tej dacie). Zaktualizowany standard został przyjęty do stosowania w UE. Będzie mieć on wpływ jedynie na zakres ujawnień, nie zaś na aktywa netto czy wynik Grupy.
- Zmiany do MSR 32 – Klasyfikacja praw poboru (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lutego 2010 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.
- KIMSF 19 – Regulowanie zobowiązań finansowych przy pomocy instrumentów kapitałowych (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2010 r. lub po tej dacie). Interpretacja została przyjęta do stosowania w UE.
- Zmiany do KIMSF 14 – Przedpłaty związane z minimalnymi wymogami finansowania (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.
- MSSF 9 – Instrumenty finansowe (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie). Ten standard nie został jeszcze przyjęty do stosowania w UE.
- Zmiany do MSSF 1 – Ograniczone zwolnienie jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy z wymogu ujawniania porównawczych danych wymaganych zgodnie z MSSF 7 (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2010 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

- 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 nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.
- Zmiany do MSR 12 Podatek odroczone: realizacja wartości aktywów (ma zastosowanie do okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2012 r. lub po tej dacie). Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.
- Poprawki do MSSF (2010) – drobne zmiany do różnych standardów rachunkowości, które obowiązują od różnych terminów poczynając od 1 stycznia 2011 r. i zostały przyjęte do stosowania w UE.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Zarządzanie ryzykiem finansowym

1.1. Czynniki ryzyka finansowego

Z działalnością jednostek zależnych Spółki wiążą się różne rodzaje ryzyka finansowego dla Grupy: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko kursowe, ryzyko cenowe i ryzyko przepływów środków pieniężnych związane ze zmianami stóp procentowych), ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Spółka jest narażona na te same rodzaje ryzyka finansowego. Ryzyka finansowe Spółki dotyczą takich instrumentów finansowych, jak pożyczki i należności, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, a także 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, przy czym bułgarska lewa powiązana jest z euro sztywnym kursem wynoszącym 1,95583. Ryzyko kursowe wynika z przyszłych transakcji handlowych, wykazywanych aktywów i zobowiązań pieniężnych oraz inwestycji netto w jednostki działające za granicą.

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

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 2010 r. W tabelach ujęto aktywa i zobowiązania finansowe w wartościach bilansowych, w podziale na poszczególne waluty.

2010:	EUR w tys.	PLN w tys.	Pozostałe w tys.	Ogółem w tys.
Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5	-	34	39
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	202	-	1	203
Aktywa finansowe ogółem	207	-	35	242
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(2 392)	(50)	(249)	(2 691)
Zobowiązania finansowe ogółem	(2 392)	(50)	(249)	(2 691)
Aktywa finansowe netto	(2 185)	(50)	(214)	(2 449)

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Analizy wrażliwości przedstawione poniżej opierają się na zmianie jednego założenia przy zachowaniu pozostałych założeń niezmiennych. W praktyce taka sytuacja jest mało prawdopodobna, a zmiany niektórych założeń mogą być ze sobą skorelowane, np. zmiana stopy procentowej i kursów walutowych. Spółka zarządza ryzykiem kursowym całościowo. Analiza wrażliwości sporządzona przez kierownictwo dla ryzyka kursowego przedstawia w jaki sposób zmiany kursów walutowych wpływają na wartość godziwą danego instrumentu finansowego lub przyszłe przepływy pieniężne związane z takim instrumentem.

W wypadku spadku/wzrostu kursu euro wobec złotego, forinta węgierskiego lub leja rumuńskiego o 10%, przy założeniu braku zmiany pozostałych zmiennych, zysk po opodatkowaniu za rok obrotowy pozostałby na tym samym poziomie (w 2009 r. strata po opodatkowaniu za rok obrotowy również pozostałaby na tym samym poziomie).

(ii) Ryzyko cenowe

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

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

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

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

Ryzyko stopy procentowej dotyczące przepływów pieniężnych i wartości godziwej jest okresowo monitorowane przez Zarządzającego Nieruchomościami. Zarządzający Nieruchomościami monitoruje swoją ekspozycję na ryzyko stopy procentowej w sposób dynamiczny. Analizuje on ekspozycję 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 nieoprocentowane 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.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Wzrost stóp procentowych o 100 punktów bazowych spowodowałby zmniejszenie osiągniętego przez Spółkę zysku po opodatkowaniu za rok obrotowy o 0,1 mln EUR (w 2009 r.: zwiększenie straty po opodatkowaniu za rok obrotowy o 0,1 mln EUR). Obniżenie stóp procentowych o 100 punktów bazowych spowodowałby zwiększenie zysku po opodatkowaniu za rok obrotowy o 0,1 mln EUR (w 2009 r.: zmniejszenie straty po opodatkowaniu za rok obrotowy o 0,1 mln EUR).

(b) Ryzyko kredytowe

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

Według stanu na 31 grudnia 2010 r. Spółka zawarła transakcje z jednym znacznym 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 zarówno w 2010 jak i 2009 roku, oraz że dokonane inwestycje mają charakter krótkoterminowy, ryzyko kredytowe związane ze środkami pieniężnymi i ich ekwiwalentami oceniane jest jako niskie.

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

(c) Ryzyko płynności

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

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

1.2 Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

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

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

2. Ważne oszacowania i osądy księgowe

Kierownictwo dokonuje szacunków i osądów dotyczących przyszłości, które mają wpływ na zastosowanie zasad rachunkowości oraz wynikające z nich wartości aktywów i pasywów 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

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług podatkowych		
- Koszt badania sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy przez biegłego rewidenta Grupy	277	295
Koszt innych usług realizowanych przez biegłego rewidenta Grupy:		
- Koszt badania sprawozdań finansowych jednostek zależnych Spółki zgodnie z wymogami ustawowymi	-	20
- Koszty niezwiązane z badaniem sprawozdania finansowego – koszty przeglądów śródrocznych	73	95
- Koszty niezwiązane z badaniem sprawozdania finansowego – usługi podatkowe	-	11
Inne usługi specjalistyczne	-	40
Koszty wynagrodzeń motywacyjnych i za zarządzanie	1 651	2 924
Inne koszty usług specjalistycznych	571	586
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	29	33
Płatności w formie akcji własnych (nota 13)	7	29
Koszty osobowe	114	184
Inne koszty administracyjne	-	20
Koszty administracyjne	2 722	4 217

4. Pozostałe przychody operacyjne

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
Odwrócenie odpisu z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostki zależne	3 617	-
Odpis zobowiązania	78	-
Pozostałe przychody operacyjne	3 695	-

5. Pozostałe koszty operacyjne

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
Utrata wartości inwestycji w jednostki zależne	-	55 486
Odpis wartości należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	1 081	10 217
Pozostałe koszty operacyjne	1 081	65 703

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

6. Przychody finansowe i koszty finansowe – netto

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
Opłaty bankowe i inne podobne koszty	(1)	(4)
Koszty finansowe	(1)	(4)
Odsetki od kredytów bankowych i inne podobne odsetki	8	6
Odpis pożyczki od jednostki zależnej	-	505
Odsetki należne z tytułu pożyczek od akcjonariuszy	251	5 461
Przychody finansowe	259	5 972
Przychody finansowe z wyłączeniem różnic kursowych – netto	258	5 968
Niezrealizowane dodatnie różnice kursowe	4	79
Niezrealizowane ujemne różnice kursowe	-	(95)
Zrealizowane ujemne różnice kursowe	(20)	-
Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe	(16)	(16)
Przychody finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto	242	5 952

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

W 2009 r. odpis pożyczki od jednostki zależnej w kwocie 0,5 mln EUR dotyczył zwolnienia ze zobowiązań na podstawie umowy z 10 grudnia 2008 r. pomiędzy GC i Atlas Estates Limited, o której mowa powyżej.

7. (Strata) / zysk na akcję

Wysokość podstawowej (straty) / podstawowego zysku na akcję oblicza się przez podzielenie (straty) / zysku po opodatkowaniu przypisanego akcjonariuszom posiadającym akcje zwykłe przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych pozostających w obrocie w danym 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 2010 r.	Strata	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję
Działalność kontynuowana	w tys. EUR		w eurocentach
Podstawowy zysk na akcję			
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	134	46 852 014	0.3
Efekt papierów wartościowych mogących powodować efekt rozwodnienia			
Warranty akcyjne	-	-	-
Rozwodniony zysk na akcję			
Skorygowana strata	134	46 852 014	0.3

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Rok zakończony 31 grudnia 2009 r.	Zysk	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
Działalność kontynuowana	w tys. EUR		
Podstawowa strata na akcję			
Strata przypisana akcjonariuszom Spółki	(63 968)	46 852 014	(136,5)
Efekt papierów wartościowych mogących powodować efekt rozwodnienia			
Warranty akcyjne	-	-	-
Rozwodniona strata na akcję			
Skorygowany zysk	(63 968)	46 852 014	(136,5)

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

8. Inwestycje w jednostki zależne

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
Udziały lub akcje w jednostkach zależnych		
<i>Koszt nabycia</i>		
Na początek okresu	189 895	21 220
Zwiększenia w trakcie roku (nota 9)	-	168 675
Pozostałe pomniejsze zwiększenia w trakcie roku	2	-
Na koniec okresu	189 897	189 895
<i>Utrata wartości</i>		
Na początek okresu	(55 486)	-
Zwiększenia	-	(55 486)
Odwroćenia odpisów z tytułu utraty wartości	3 617	-
Na koniec okresu	(51 869)	(55 486)
Na 31 grudnia	138 028	134 409

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.

Zwiększenia w trakcie 2009 r. dotyczą wyłącznie aktywowania pożyczek wewnątrzgrupowych w korespondencji z kapitałem własnym jednostki zależnej Atlas Finance (Guernsey) Limited (wcześniej Shelco Five Limited).

Ponadto w 2009 r. Spółka przekazała swoje prawa członkowskie w Atlas Estates Cooperatif U.A. nowo utworzonej jednostce zależnej – Atlas Estates Antilles B.V.

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

W 2009 r. w pozostałych kosztach operacyjnych rozpoznano łącznie 65,7 mln EUR, natomiast w 2010 r. rozpoznano 1,1 mln EUR w pozostałych kosztach operacyjnych oraz 3,6 mln EUR w pozostałych przychodach operacyjnych tytułem odpowiednio utraty wartości i odwrócenia odpisu z tytułu utraty wartości.

Wartość inwestycji Spółki wyznaczana jest metodą wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży. Wartość ta jest określana na podstawie wycen nieruchomości dokonywanych przez niezależnych rzeczoznawców. Przy ocenie wartości każdej inwestycji Spółka uwzględniła nie tylko wartość aktywa wykazywaną w księgach poszczególnych podmiotów, lecz również wynikającą z wyceny wartość elementów

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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 i pozostałe należności

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
Termin wymagalności do 1 roku:		
Pozostałe należności	-	135
Rozliczenia międzyokresowe czynne	39	30
Na 31 grudnia	39	165
Długoterminowe – należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek:		
Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	11,297	178,892
Kwota aktywowana (nota 8)	-	(168,675)
Odpis wartości należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	(11,297)	(10,217)
Na 31 grudnia	-	-

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

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

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

Zagadnienia dotyczące wartości godziwej omówiono w nocie 8.

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

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
Euro	5	137
Pozostałe waluty	34	28
	39	165

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

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

10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na 31 grudnia	203	3 788
	203	3 788

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

11. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
Krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(329)	(36)
Pozostałe zobowiązania	(2 312)	(2 888)
Na 31 grudnia	(2 641)	(2 924)
Długoterminowe		
Pożyczki uzyskane od jednostek zależnych	(50)	-
Na 31 grudnia	(50)	-
Ogółem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(2 691)	(2 924)

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

12. Kapitał zakładowy

	Liczba akcji	Akcje zwykłe – kapitał zakładowy w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Kapitał statutowy			
Akcje zwykłe o wartości 0,01 EUR na akcję	100 000 000	1 000	1 000
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 2008, 2009 i 2010	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 podlegający dystrybucji został obniżony o kwotę 16 023 000 EUR, równą kwocie zapłaconej za wykupione akcje.

W dniu 11 lipca 2008 r. Spółka przekazała 1 430 954 nowo wyemitowanych akcji zwykłych spółce AMC w ramach częściowego rozliczenia wynagrodzenia za wyniki za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2007 r., należnego spółce AMC zgodnie z postanowieniami Umowy z Zarządzającym Nieruchomościami („Umowa”). Kwota 4 537 442 EUR (3 629 953 GBP przeliczone po kursie 1 GBP=1,25 EUR) została uregulowana w drodze emisji 1 430 954 nowych akcji zwykłych na rzecz AMC. Akcje te zostały wyemitowane zgodnie z poniższym opisem:

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

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

13. Płatności w formie akcji własnych

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

Cena wykonania każdego z Warrantów wynosi 3,41 GBP (na 31 grudnia 2010 r.: 3,98 EUR). Cena wykonania i liczba akcji zwykłych objętych Warrantami podlega korekcie w wypadku zaistnienia zdarzeń powodujących rozwodnienie, w tym wypłaty przez Spółkę dywidend gotówkowych lub specjalnych, połączeń, reorganizacji, reklasyfikacji, konsolidacji, połączenia lub sprzedaży wszystkich lub zasadniczo wszystkich aktywów Grupy lub innych zdarzeń powodujących rozwodnienie. Zbywalność Warrantów nie jest ograniczona.

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

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

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

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

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

W 2010 r. wartość godziwa świadczeń w postaci wszystkich wyemitowanych Warrantów wyniosła 7,000 EUR (w 2009 r.: 29,000 EUR) i obciążała rachunek zysków i strat.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

14. Inny kapitał rezerwy – podlegający dystrybucji

W pozycji „Inny kapitał rezerwy – podlegający dystrybucji” znajdują się kwoty dotyczące anulowanej nadwyżki ceny sprzedaży akcji nad ich ceną nominalną, akcji własnych odkupionych i umorzonych lub stanowiących akcje własne oraz wypłaconej dywidendy.

	w tys. EUR
Na 1 stycznia 2008	202 320
Wypłacona dywidenda (nota 6)	(7 503)
Na 31 grudnia 2008, 2009 i 2010	194 817

15. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

(a) Fragiolig jest spółką w 100% zależną od Izaki Group, izraelskiej spółki deweloperskiej będącej jednym z akcjonariuszy-założycieli Atlas. Izaki Group wraz z RP Capital Group są jednocześnie właścicielami i zarządzają spółką Atlas Management Company Limited („AMC”), która świadczy na rzecz Atlas usługi zarządzania. Rada Dyrektorów Atlas ogłosiła, że w dniu 1 lipca 2010 r. otrzymała od Fragiolig zawiadomienie, w którym informuje się, że w wyniku przeprowadzonego 28 czerwca 2010 r. rozliczenia („Ostateczne Rozliczenie”) ostatnich zapisów otrzymanych w związku z ofertą złożoną przez Fragiolig na wszystkie istniejące i nowe akcje Spółki, które nie są jeszcze w posiadaniu Fragiolig lub podmiotów działających w porozumieniu z Fragiolig („Oferta”), zgodnie z komunikatem przekazany przez Spółkę 24 czerwca 2010 r., po zamknięciu Oferty, Fragiolig posiada obecnie 31 761 877 akcji zwykłych Spółki, stanowiących 67,79% wyemitowanego kapitału akcyjnego Spółki. Fragiolig wraz z podmiotami działającymi w porozumieniu z nią posiada obecnie 43 849 609 akcji Spółki, które stanowią 93,59% jej kapitału akcyjnego i dają prawo do 43 849 609 głosów (93,59%) na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

(b) Wynagrodzenie kluczowych członków kierownictwa

	2010	2009
	w tys. EUR	w tys. EUR
Wynagrodzenie dyrektorów niewykonawczych	94	187

Spółka zaangażowała AMC do zarządzania swoim portfelem nieruchomości. Z tytułu świadczonych usług, za rok zakończony 31 grudnia 2010 r. AMC otrzymała wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 1,6 mln EUR (za 2009 r.: 2,9 mln EUR). Zgodnie z umową, AMC jest uprawniona do otrzymania wynagrodzenia za wyniki uzależnionego od wzrostu wartości nieruchomości w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2010 r. Za rok zakończony 31 grudnia 2010 r. wynagrodzenie za wyniki nie jest należne (za 2009 r.: 0 EUR).

Na 31 grudnia 2010 r. kwota krótkoterminowych zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań należnych spółce AMC wynosiła 2,2 mln EUR (w 2009 r.: 2,2 mln EUR).

(c) Pożyczki spłacane przez jednostkę zależną Atlas Estates Investment BV są oprocentowane – Spółka naliczyła tytułem oprocentowania kwotę 0,2 mln EUR. Na 31 grudnia 2010 r. salda udzielonych pożyczek spłacanych przez jednostki zależne, z uwzględnieniem skapitalizowanych odsetek, składały się na kwotę 11,3 mln EUR (w 2009 r.: 10,2 mln EUR).

(d) Pożyczka udzielona Spółce przez jednostkę zależną HGC S.A. jest oprocentowana – jednostka zależna naliczyła Spółce tytułem odsetek kwotę 40 EUR. Na 31 grudnia 2010 r. saldo pożyczki udzielonej Spółce przez jednostkę zależną, z uwzględnieniem skapitalizowanych odsetek, wynosiło 50,037 EUR.

16. Zdarzenia po dniu bilansowym

Do 21 marca 2011 r. nie wystąpiły żadne zdarzenia po dniu bilansowym wymagające ujawnienia w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

17. Znaczące umowy

Spółka nie zawarła żadnych nowych znaczących umów.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

18. Pozostałe informacje

18.1 Postępowania sądowe

Na 21 marca 2011 r. Spółka nie posiada informacji o toczących się postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub postępowaniach przed organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Spółki bądź spółek od niej zależnych, których łączna wartość byłaby co najmniej równa 10% kapitałów własnych Spółki, poza postępowaniem wszczętym przeciwko Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o.

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

AEL niniejszym informuje, że w jej ocenie wniosek Reform Company Sp. z o.o. w upadłości o zapłatę jest wynikiem wewnętrznych sporów pomiędzy wspólnikami Reform Company Sp. z o.o. w upadłości.

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

18.2 Prognozy finansowe

Spółka nie publikowała żadnych prognoz finansowych na rok kończący się 31 grudnia 2010 r.

19. Główne spółki zależne oraz spółki joint venture

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

W roku zakończonym 31 grudnia 2010 r. nie nabyto żadnych nowych znaczących jednostek zależnych, ani nie dokonano inwestycji w żadnych nowych spółkach joint venture. Zawiązano dwa nowe podmioty: jeden w Polsce i jeden na Cyprze.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Kraj rejestracji	Nazwa jednostki zależnej/spółki joint venture	Status	Udział Spółki w kapitale zakładowym i prawach głosu (%)
Holandia	Atlas Estates Cooperatief U.A.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Atlas Estates Investment B.V.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Trilby B.V.	Spółka holdingowa	100%
Guernsey	ShelcoFive Limited	Spółka holdingowa	100%
Antyle Holenderskie	Atlas Estates Antilles B.V.	Spółka holdingowa	100%
Cypr	Darenisto Limited	Spółka holdingowa	100%
Cypr	Kalipi Holdings Limited	Spółka holdingowa	100%
Cypr	Fernwood Limited	Spółka holdingowa	100%
Polska	Atlas Estates (Poland) Sp. z o.o.	Spółka zarządzająca	100%
Polska	Platinum Towers AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Spółka deweloperska	100%
Polska	Zielono Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	76%
Polska	Properpol Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas Estates (Sadowa) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Capital Art Apartments AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Spółka deweloperska	100%
Polska	Grzybowska Centrum Atlas Re Projects BV SK	Spółka holdingowa	100%
Polska	HGC S.A.	Działalność hotelarska	100%
Polska	HPO Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	50%
Polska	Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas FIZ AN	Spółka holdingowa	100%
Węgry	CI-2005 Investment Kft.	Spółka deweloperska	100%
Węgry	Cap East Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Felikon Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Ligetváros Kft	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Városliget Center Kft	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Atlas Estates (Moszkva) Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Atlas and Shasha Zrt	Spółka deweloperska	50%
Rumunia	World Real Estate SRL	Spółka inwestycyjna	100%
Rumunia	Megarom Line SRL	Spółka deweloperska	100%
Rumunia	DNB - Victoria Towers SRL	Działalność hotelarska	100%
Bułgaria	Immobul EOOD	Spółka inwestycyjna	100%
Słowacja	Circle Slovakia s.r.o.	Spółka deweloperska	50%