

NIEPRZEZNACZONE DO OGŁOSZENIA, PUBLIKACJI ANI DYSTRYBUCJI, W CAŁOŚCI ANI W CZĘŚCI, W STANACH ZJEDNOCZONYCH, KANADZIE, AUSTRALII, JAPONII LUB W DOWOLNEJ INNEJ JURYSDYKCJI, GDZIE STANOWIŁOBY TO NARUSZENIE WŁAŚCIWYCH PRZEPISÓW PRAWA

5 maja 2010 r.

Stanowisko rady dyrektorów Atlas Estates Limited dotyczące Wezwania ogłoszonego przez Fragiolig Holdings Limited

Raport bieżący nr 9/2010

Rada dyrektorów („Rada”) spółki Atlas Estates Limited („Atlas”), która składa się w całości z dyrektorów niewykonawczych i nie ma w swoim składzie dyrektorów wykonawczych ani zarządu, ma przyjemność ogłosić swoje stanowisko na temat wezwania („Wezwanie”) ogłoszonego przez Fragiolig Holdings Limited („Fragiolig” lub „Wzywający”) na wszystkie akcje zwykłe spółki Atlas, które zostały lub zostaną wyemitowane, zgodnie z ogłoszeniem z dnia 16 kwietnia 2010 r. („Ogłoszenie”).

Tego dnia Fragiolig nabył 3.325.346 akcji zwykłych spółki Atlas („Akcje Atlas”), co według Fragiolig zwiększyło udział tej firmy i podmiotów z nim współdziałających w tej spółce do 32,95 procent zakładowego wyemitowanych akcji spółki Atlas, co spowodowało powstanie obowiązku przedstawienia przez Fragiolig wezwania gotówkowego w tej samej cenie (0,90 GBP za jedną Akcję Atlas) dla wszystkich akcjonariuszy Atlas („Akcjonariusze”), zgodnie z brytyjskim kodeksem przejęć jednostek gospodarczych (*UK Takeover Code*).

Zgodnie z Ogłoszeniem, Fragiolig jest spółką zależną będącą w pełni własnością grupy kapitałowej Izaki, izraelskiej firmy deweloperskiej i akcjonariusza-założyciela Atlas. Grupa kapitałowa Izaki wraz z grupą RP Capital są również właścicielami i zarządcami Atlas Management Company Limited („AMC”), która świadczy usługi zarządcze na rzecz Atlas.

Stanowisko Rady na temat Wezwania

Rada uważa, że nie ma podstaw do stwierdzenia, że Wezwanie znacząco wpłynie na liczbę zatrudnionych w grupie Atlas.

Wzywający nie udzielił Radzie żadnych szczególnych informacji odnośnie proponowanej na przyszłość strategii działania, które mogłyby stanowić podstawę do ustalenia, czy Wezwanie leży w interesie firmy Atlas i/albo wpływu na działalność gospodarczą firmy.

Wezwanie przewiduje niewielkie dyskonto w stosunku do ceny zamknięcia w wysokości 0,91 GBP za Akcję Atlas na 5 maja 2010 r. i premię w wysokości około 11 procent w stosunku do ceny zamknięcia wynoszącej 0,81 GBP za Akcję Atlas na 13 kwietnia 2010 r. (który jest ostatnim dniem obrotu poprzedzającym ogłoszenie przez Atlas otrzymania propozycji potencjalnego przejęcia) oraz premię w wysokości około 41 procent w stosunku do trzymiesięcznej średniej ceny Akcji Atlas ważonej wolumenem obrotów.

Wezwanie wycenia całość wyemitowanego kapitału zakładowego w formie akcji zwykłych Atlas na 42,17 mln GBP, co odzwierciedla istotne dyskonto w stosunku do ostatnio opublikowanej wartości aktywów netto na akcję na 31 grudnia 2009 r. w wysokości 2,42 EUR (oraz skorygowanej WAN na jedną Akcję Atlas w wysokości 2,95 EUR).

Rada zauważyła, że cena z Wezwania odzwierciedla cenę, za jaką największy akcjonariusz Atlas zgodził się sprzedać swoje udziały Fragliolig, i obecnie tę cenę należy przedstawić pozostałym Akcjonariuszom Atlas.

Grupa Atlas dysponuje portfelem nieruchomości inwestycyjnych i budowlanych w Polsce, na Węgrzech, w Rumunii, Bułgarii i – do zakończenia transakcji sprzedaży – w Słowacji, przy czym najwięcej z nich znajduje się w Polsce z uwagi na to, że rynek nieruchomości jest tu obecnie bardziej prężny niż w pozostałych krajach. Dla gospodarek Europy Środkowej i Wschodniej rok 2009 był rokiem trudnym, co było bezpośrednim wynikiem światowego kryzysu ekonomicznego i bankowego. Większość gospodarek regionu wpadła w recesję, a ich produkt krajowy brutto nadal notuje spadki. W związku z tym nastąpiły znaczne przeceny aktywów, a waluty tych krajów pozostawały niestabilne.

Europa Środkowa i Wschodnia nadal cierpi z powodu ograniczonych możliwości kredytowych oraz trudnej sytuacji na krajowym i międzynarodowym rynku bankowym. Atlas udało się jednak otrzymać kredytowanie dla pewnych projektów budowlanych, a sprzedaż ukończonych mieszkań pozwala spółce generować pewne dodatnie przepływy pieniężne, a wyceny aktywów ujęte w ostatnim opublikowanym sprawozdaniu finansowym Atlas zostały sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności. Jeśli spółce Atlas udałoby się otrzymać dodatkowe środki finansowe, mogłaby ona kontynuować rozwój większej części swojego portfela.

Trudne warunki w sektorze deweloperskim zbiegły się ze słabą koniunkturą, przez co trudno jest sprzedać grunty budowlane, co widać na przykładzie ogłoszonych w dniu 18 stycznia 2010 r. opóźnień w realizacji sprzedaży nieruchomości w Słowacji. W wyniku tego pewne aktywa Atlas nie są zabudowywane i nie można ich ani obecnie, ani w krótkim okresie, sprzedać na atrakcyjnych warunkach.

Podsumowując, grupa Atlas ma portfel nieruchomości z dużym potencjałem, ale możliwości jego wykorzystania są obecnie ograniczone z uwagi na brak funduszy. Grupa posiada pewne atrakcyjne aktywa, takie jak warszawski Hilton, i jest obciążona dość dużym zadłużeniem. Zadłużenie netto na 31 grudnia 2009 r. wynosiło 246.725.000 EUR.

Na tym tle, Rada jest świadoma ryzyka, przed jakim stoi grupa Atlas, oraz jej uzależnienia od dalszego wsparcia ze strony swoich wierzycieli. W związku z tym Rada uważa, że minie wiele czasu zanim będzie można wypłacić Akcjonariuszom Atlas jakiegokolwiek dywidendy.

Mimo tego Rada Atlas uważa, że w dłuższym horyzoncie czasowym perspektywy grupy Atlas są dobre i powinny przynieść korzyści z chwilą poprawy sytuacji na rynkach nieruchomości Europy Środkowej i Wschodniej oraz poprawy warunków kredytowania. Nie jest jednak pewne, kiedy i czy w ogóle to nastąpi.

Rada, po uwzględnieniu dostępnych jej obecnie informacji, łącznie z najnowszą opublikowaną WAN, zmianami ceny akcji Atlas i z uwzględnieniem ryzyka i ograniczeń dla działalności gospodarczej wymienionych powyżej, uważa, że cena Wezwania jest rzetelna, o ile zapewni ona Akcjonariuszom możliwość uzyskania w zamian za swoje Akcje gotówki w okresie Wezwania.

Jeśli nabycie akcji w ramach Wezwania doprowadzi do wzrostu udziału Wzywającego do poziomu umożliwiającego złożenie wniosku o wycofanie w przyszłości Akcji Atlas z obrotu na jednej giełd obydwu giełdach, ci z Akcjonariuszy Atlas, którzy nie złożą zapisów na sprzedaż w trakcie wezwania, mogą mieć trudności z realizacją swoich Akcji Atlas w przyszłości, jeśli Atlas stanie się niepubliczną spółką zależną grupy kapitałowej Izaki.

Niniejsze ogłoszenie zostało przedstawione zgodnie z art. 80 Ustawy z 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. z 2005 r., nr 184, poz. 1539 ze zmianami) („Ustawa o ofercie publicznej”).

Gdy tylko okaże się to praktycznie możliwe po ogłoszeniu wezwania, Atlas opublikuje okólnik przeznaczony dla Akcjonariuszy zgodny w wymogami kodeksu w sprawie przejęć i fuzji (*City Code on Takeovers and Mergers* – „Kodeks”).

Rada bierze na siebie odpowiedzialność za informacje ujęte w niniejszym ogłoszeniu. Zgodnie z najlepszą wiedzą Rady (która przedsięwzięła wszelkie zasadne kroki w celu jej uzyskania) informacje przedstawione w niniejszym ogłoszeniu są zgodne z faktami i nie pomijają żadnych kwestii, które mogłyby mieć wpływ na znaczenie tych informacji.

Fairfax IS PLC („Fairfax”), która otrzymała pozwolenie na prowadzenie działalności i jest nadzorowana przez Financial Services Authority w Wielkiej Brytanii, działa na rzecz Atlas i nie działa na rzecz żadnej innej strony w związku z przedmiotową sprawą, nie będzie też odpowiedzialna wobec żadnej osoby innej niż Atlas za świadczenie ochrony udzielanej klientom Fairfax, ani za świadczenie porad związanych z przedmiotem niniejszego ogłoszenia lub dowolnej kwestii w nim omawianej. Ani Fairfax, ani żadna z jej spółek zależnych, oddziałów czy filii nie ma ani nie bierze na siebie żadnego obowiązku, zobowiązania ani odpowiedzialności (bez względu na to, czy byłyby one bezpośrednie czy pośrednie, umowne, deliktowe, ustawowe czy jakiegokolwiek inne) wobec żadnej osoby, która nie jest klientem Fairfax w związku z niniejszym ogłoszeniem, jakimkolwiek ujętym w nim oświadczeniem lub inną kwestią.

Zapytania

Fairfax I.S. PLC, Nominowany doradca
James King
Rachel Rees
David Floyd

tel: 020 7598 4045

Wymogi dotyczące ujawniania informacji o transakcji

Zgodnie z Zasadą 8.3(a) kodeksu *City Code on Takeovers and Mergers* („Kodeks”), każda osoba posiadająca co najmniej 1% udział w papierach wartościowych jakiegokolwiek rodzaju podmiotu będącego adresatem wezwania bądź papierów wzywającego (innego niż wzywający w stosunku do którego zostało ogłoszone, iż ogłosił wezwanie całkowicie gotówkowe - lub istnieje prawdopodobieństwo, że wezwanie takie ogłosi) jest zobowiązana do ujawnienia Pozycji Otwarcia po rozpoczęciu okresu wezwania, a jeśli stanie się to później, po ogłoszeniu, w którym dany wzywający zostanie ujawniony po raz pierwszy. Pozycja Otwarcia musi zawierać szczegóły dotyczące udziałów danej osoby oraz pozycje krótkie w danych papierach wartościowych i prawa zapisu dotyczące rzeczonych papierów wartościowych (i) adresatów wezwania (ii) papierów wzywającego(ych). Pozycja Otwarcia osoby, do której zastosowanie ma Zasada 8.3(a), musi zostać ogłoszona nie później niż o godzinie 15.30 (czasu londyńskiego) dziesiątego dnia roboczego następującego po rozpoczęciu okresu wezwania oraz, o ile jest to właściwe, nie później niż o godzinie 15.30 (czasu londyńskiego) dziesiątego dnia roboczego następującego po opublikowaniu ogłoszenia wzywającego, w którym po raz pierwszy został on określony. Właściwe osoby prowadzące obrót papierami wartościowymi adresata wezwania lub papierami wzywającego

przed terminem ostatecznym dla ujawnienia Pozycji Otwarcia muszą zamiast powyższego ogłosić Ujawnienie Transakcji (*Dealing Disclosure*).

Zgodnie z Zasadą 8.3(a) Kodeksu, każda osoba, która jest lub będzie zainteresowana co najmniej 1% udziałem w papierach wartościowych podmiotu będącego adresatem wezwania bądź papierów wzywającego jest zobowiązana do Ujawnienia Transakcji, jeśli prowadzi ona obrót papierami wartościowymi podmiotu będącego adresatem wezwania bądź wzywającego.

Ujawnienie Transakcji musi zawierać szczegóły dotyczące transakcji oraz udziały danego podmiotu, a także pozycje krótkie w danych papierach wartościowych i prawa zapisu dotyczące odnośnych papierów wartościowych każdego z (i) adresatów wezwania (ii) papierów wzywającego, z wyłączeniem zakresu, w jakim informacje te zostały uprzednio ujawnione zgodnie z Zasadą 8. Ujawnienie Transakcji przez podmiot, do którego zastosowanie ma Zasada 8.3(b), musi nastąpić nie później niż o godzinie 15.30 (czasu londyńskiego) dnia następującego po dniu, w którym miała miejsca dana transakcja.

Jeśli dwa lub więcej podmiotów działa razem, zgodnie z umową lub porozumieniem, zmierzając do objęcia lub przejęcia kontroli nad danymi papierami wartościowym adresata wezwania lub wzywającego, na potrzeby Zasady 8.3 będą one postrzegane jako jeden podmiot.

Pozycja Otwarcia musi również zostać zgłoszona przez adresata wezwania oraz każdego z wzywających, zaś Ujawnienie Transakcji przez adresata wezwania, każdego z wzywających oraz każdy podmiot działający w porozumieniu z którymkolwiek z nim (patrz Zasada 8.1, 8.2 i 8.4).

Szczegółowe informacje dotyczące adresata wezwania oraz wzywającego w zakresie, w jakim dotyczą one odnośnych papierów wartościowych ujawnianych w Pozycji Otwarcia oraz Ujawnieniu Transakcji, muszą zostać przedstawione w Tabeli Ujawnień na stronie internetowej Panela Przejęć (*Takeover Panel*) pod adresem www.thetakeoverpanel.org.uk, łącznie ze szczegółami dotyczącymi liczby wyemitowanych papierów wartościowych, w przypadku gdy okres wezwania został już rozpoczęty, a dowolny z wzywających został po raz pierwszy zidentyfikowany. W wypadku jakichkolwiek wątpliwości co do potencjalnych wymogów dotyczących ujawnienia Pozycji Otwarcia lub Ujawnienia Transakcji, należy się skontaktować z jednostką nadzoru rynkowego panelu (*Market Surveillance Unit*) pod numerem +44 (0)20 7638 0129.

Publikacja na stronie internetowej

Kopia niniejszego ogłoszenia zostanie opublikowana na stronie internetowej Spółki pod adresem www.atlasestates.com

Podstawa i źródła

O ile nie stwierdzono inaczej lub jeśli kontekst nie wymaga inaczej, w niniejszym ogłoszeniu wykorzystano następujące podstawy i źródła:

- i. cenę Akcji Atlas na dany dzień uzyskuje się na podstawie ceny zamknięcia notowanej na ten dzień na giełdzie londyńskiej London Stock Exchange plc;
- ii. WAN na jedną Akcję Atlas, skorygowaną WAN na jedną Akcję Atlas oraz zadłużenie netto uzyskuje się z opublikowanych zbadanych wyników Atlas za dwanaście miesięcy zakończone 31 grudnia 2009 r.

KONIEC