

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Spis treści

Strona

3	Wstęp
4	Wybrane dane finansowe
5	List Przewodniczącego Rady Dyrektorów
9	Raport Zarządzającego Nieruchomościami
19	Opis portfela nieruchomości
21	Członkowie Rady Dyrektorów – Atlas Estates Limited
22	Członkowie Rady Dyrektorów i zespół zarządzający wyższego szczebla – Atlas Management Company Limited (Zarządzający Nieruchomościami)
23	Sprawozdanie Rady Dyrektorów
32	Raport w Sprawie Wynagrodzeń
35	Oświadczenia Rady Dyrektorów
36	Raport Niezależnego Biegłego Rewidenta
37	Sprawozdanie finansowe
43	Stosowane zasady rachunkowości
53	Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
84	Główne spółki zależne oraz spółki joint venture

ATLAS ESTATES LIMITED

Wstęp

Atlas Estates Limited („Atlas” lub „Spółka”) jest spółką inwestycyjną zamkniętą wpisaną do rejestru na wyspie Guernsey, inwestującą w nieruchomości w krajach Europy Środkowo-Wschodniej. Akcje Spółki zostały dopuszczone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie 12 lutego 2008 r.

Spółka i jej podmioty zależne („Grupa”) prowadzą działalność inwestycyjną głównie na rynku nieruchomości w Polsce. Obecnie Grupa prowadzi również działalność na rynkach nieruchomości na Węgrzech, w Rumunii i Bułgarii.

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Wybrane dane finansowe

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego	Rok zakończony 31 grudnia 2012 w tys. EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2011 w tys. EUR
Przychody	43 159	54 039
Zysk brutto ze sprzedaży	15 078	17 296
(Zmniejszenie) / zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(19 537)	2 565
(Strata) / zysk z działalności operacyjnej	(12 965)	5 193
Strata brutto	(10 053)	(23 072)
Strata za rok	(13 021)	(21 161)
Strata przypisana akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(13 149)	(20 986)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	14 666	22 896
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	87	4 069
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(11 608)	(29 466)
Zwiększenie / (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych netto	3 583	(4 106)
Aktywa trwałe	239 280	251 223
Aktywa obrotowe	85 177	70 918
Aktywa ogółem	325 157	324 041
Zobowiązania krótkoterminowe	(163 545)	(87 912)
Zobowiązania długoterminowe	(87 898)	(158 699)
Zobowiązania ogółem	(251 443)	(246 611)
Podstawowa wartość aktywów netto (1)	73 714	77 430
Wyemitowany kapitał zakładowy i kapitał rezerwowi przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	73 714	76 833
Liczba akcji wyemitowanych	46 852 014	46 852 014
Podstawowa strata na akcję (w eurocentach)	(28,1)	(44,8)
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję (EUR)	1,57	1,64
Skorygowana wartość aktywów netto (w tys. EUR) (2)	102 536	97 047
Skorygowana wartość aktywów netto na akcję (EUR)	2,19	2,07

(1) „Podstawowa wartość aktywów netto” stanowi wartość aktywów netto wykazaną w skonsolidowanym bilansie.

(2) „Skorygowana wartość aktywów netto” obejmuje zyski (pomniejszone o podatek odroczone) z tytułu wyceny nieruchomości deweloperskich stanowiących zapasy oraz gruntów w leasingu operacyjnym, które nie zostały ujęte w bilansie wg ich wartości godziwej.

ATLAS ESTATES LIMITED

List Przewodniczącego Rady Dyrektorów

Szanowni Akcjonariusze!

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

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

Mimo trudnych warunków prowadzenia działalności Grupa osiągnęła kilka kluczowych celów:

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

Wykazane wyniki

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

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

- spadku wartości nieruchomości inwestycyjnych o 9,1 mln EUR, przede wszystkim w związku z obniżeniem niezależnej wyceny portfela o 19,5 mln EUR, oraz wzrostu o 9,1 mln EUR wynikającego z różnic kursowych;
- spadku wartości aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży o 1,2 mln EUR, głównie za sprawą częściowej sprzedaży nieruchomości na Węgrzech (szczegóły na str. 71) i niższej wyceny pozostałej niesprzedanej nieruchomości;
- niższego o 8,2 mln EUR zobowiązań z tytułu podatku odroczonego w związku z restrukturyzacją podatkową Grupy w Polsce.

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

Na poziomie operacyjnym Grupa wykazała wzrost marży brutto na sprzedaży z 32% za rok 2011 do 35% za rok 2012, przede wszystkim w następstwie ograniczenia działalności Spółki w segmencie mieszkaniowym. Wynajem nieruchomości i działalność hotelarska osiągnęły wyższe marże w porównaniu z segmentem mieszkaniowym (więcej informacji na ten temat można znaleźć na stronach 13 i 14).

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

Strata po opodatkowaniu zmniejszyła się o 8,2 mln EUR, z poziomu 21,2 mln EUR w 2011 r. do poziomu 13,0 mln EUR w 2012 r. Zmniejszenie straty było możliwe dzięki istotnym zmianom kursów walutowych, których efektem w 2011 r. była

ATLAS ESTATES LIMITED

strata w wysokości 17,8 mln EUR natomiast w 2012 r. – zysk w wysokości 10,2 mln EUR, skorygowany spadkiem wyceny nieruchomości inwestycyjnych o 22,0 mln EUR.

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

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

Finansowanie, płynność i prognozy

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

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

Mimo że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy są obarczone pewną dozą niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami, aby móc kontynuować działalność operacyjną w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności, zgodnie z opisem w Nocie 1.

Polityka inwestycyjna

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

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

Inwestycje Spółki prowadzone są samodzielnie lub, w uzasadnionych okolicznościach, we współpracy z innymi podmiotami (jako joint ventures), a ich przedmiotem są nieruchomości mieszkaniowe, przemysłowe, handlowe, biurowe i wypoczynkowe. Działalność ta ma na celu stworzenie zrównoważonego portfela projektów deweloperskich i aktywów generujących dochód.

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

Wartość aktywów netto i skorygowana wartość aktywów netto

Według stanu na 31 grudnia 2012 r. wartość aktywów netto na akcję wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) spadła do 1,58 EUR na akcję, z poziomu 1,64 EUR na akcję wg stanu na 31 grudnia 2011 r. Skorygowana wartość aktywów netto na akcję, która obejmuje zyski (pomniejszone o podatek odroczony) z tytułu wyceny nieruchomości deweloperskich stanowiących zapasy oraz gruntów w leasingu operacyjnym, które nie zostały ujęte w bilansie wg wartości godziwej, wzrosła z 2,07 EUR na akcję na 31 grudnia 2011 r. do 2,19 EUR na akcję na 31 grudnia 2012 r. Wzrost skorygowanej wartości aktywów netto na akcję to przede wszystkim efekt wyższej wyceny projektów deweloperskich w trakcie budowy, które okazały się atrakcyjnymi produktami Atlas.

Do końca 2011 r. niezależna wycena całego portfela nieruchomości Spółki była przeprowadzana przez rzeczoznawcę zewnętrznego co pół roku. W 2012 r. Rada Dyrektorów podjęła decyzję, aby niezależna wycena całego portfela nieruchomości przeprowadzana była tylko raz w roku. Wycena na potrzeby sprawozdań półrocznych dokonywana jest

ATLAS ESTATES LIMITED

częściowo przez zewnętrznych rzeczoznawców, a częściowo wewnętrznie – przez Zarządzającego Nieruchomościami. Niezależną wycenę całego portfela nieruchomości na 31 grudnia 2012 r. wykonała firma Jones Lang LaSalle, działająca w charakterze niezależnego rzeczoznawcy.

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

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

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

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

Ład Korporacyjny

Atlas zapewnia, że Grupa przestrzega odpowiednich zasad ładu korporacyjnego i posiada silną strukturę organizacyjną, co w obecnej sytuacji gospodarczej nabiera szczególnego znaczenia, ponieważ istnieje wyraźny związek pomiędzy stosowaniem wysokiej jakości standardów ładu korporacyjnego i tworzeniem wartości dla akcjonariuszy. Szczegółowe informacje na temat ładu korporacyjnego i struktury organizacyjnej Grupy znajdują się na str. 29.

Czynniki ryzyka i niepewności

Rada Dyrektorów oraz Zarządzający Nieruchomościami stale monitorują i dokonują oceny najważniejszych czynników ryzyka dla działalności Spółki. Podstawowe ryzyka i elementy niepewności, które mogą mieć znaczący wpływ na wyniki Grupy zostały przedstawione w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami na str. 17–18.

Zmiany wśród niewykonawczych członków Rady Dyrektorów

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Perspektywy

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

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

Andrew Fox
PRZEWODNICZĄCY RADY DYREKTORÓW
21 marca 2013 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Raport Zarządzającego Nieruchomościami

W niniejszym raporcie przedstawiamy wyniki finansowe i operacyjne za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. Funkcję Zarządzającego Nieruchomościami Spółka powierzyła firmie Atlas Management Company Limited („AMC”), której rola polega na nadzorowaniu sposobu funkcjonowania aktywów portfelowych Spółki i zarządzaniu portfelem, a także doradzaniu Spółce w zakresie nowych możliwości inwestycyjnych. Według stanu na 31 grudnia 2012 r. Spółka utrzymywała w portfelu 21 nieruchomości, w tym 11 nieruchomości inwestycyjnych (z czego osiem nieruchomości generuje dochód, dwie utrzymywane są w celu uzyskania wzrostu wartości, a jedna przeznaczona jest na sprzedaż), dwa hotele i osiem nieruchomości deweloperskich.

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

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

Rynki i najważniejsze nieruchomości

Polska

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

Hotel Hilton w Warszawie

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

Platinum Towers

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

Capital Art Apartments

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

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

Concept House (poprzednia nazwa: Cybernetyki)

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

Prace budowlane rozpoczęto w II kwartale 2011 r. Na 31 grudnia 2012 r. w przedsprzedaży Spółka znalazła nabywców dla 67 apartamentów.

ATLAS ESTATES LIMITED

Apartamenty przy Krasińskiego (poprzednia nazwa: Zielono)

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

Prace budowlane rozpoczęto w III kwartale 2011 r. Na 31 grudnia 2012 r. 151 apartamentów znalazło nabywców w przedsprzedaży.

Pozostałe nieruchomości w Polsce

Grupa posiada również dwie nieruchomości inwestycyjne na terenie Polski.

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

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

Ponadto Grupa posiada w swoim portfelu cenne działki gruntu w Warszawie i Gdańsku.

Węgry

Na Węgrzech Grupa posiada siedem nieruchomości – wszystkie znajdują się w Budapeszcie. Pięć z nich stanowią aktywa generujące dochód. Jedna z nieruchomości – budynek biurowy Moszkva – została zaklasyfikowana jako składnik aktywów przeznaczony do sprzedaży (zob. nota 20 skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

Gospodarka węgierska silnie odczuwa skutki globalnego kryzysu na rynku kredytowym i braku płynności dostępnej na potrzeby przedsięwzięć deweloperskich. W konsekwencji tej sytuacji, Atlas wstrzymał działalność deweloperską, jak również odnotował utratę klientów i presję na ceny w odniesieniu do aktywów generujących dochód. W 2011 r. PKB Węgier wzrósł o 1,7%, ale w 2012 r. spodziewany jest spadek na poziomie 1,7%.

Rumunia

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

Bułgaria

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Ogólne informacje finansowe

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

Wycena portfela i metody wyceny

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

Wartość kredytów

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

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

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

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

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

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

W analizowanym okresie dźwignia finansowa wyrażona jako zadłużenie netto do kapitału ogółem (zadłużenie netto plus kapitał własny przypadający na akcjonariuszy) wyniosła 72% (zob. nota 1.2 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego). Wskaźniki dźwigni finansowej pozostały na poziomie zbliżonym do odnotowanego na 31 grudnia 2011 r. (72%).

ATLAS ESTATES LIMITED

Finansowanie dłużne

Najważniejsze zmiany w 2012 r.

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

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

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

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

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

Aktualna sytuacja

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

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

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

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. kolejne dwa kredyty, na łączną kwotę 18.9 mln EUR, zostały przeniesione z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych, jako kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym przypadające do spłaty w terminie do jednego roku lub płatne na żądanie. Przeniesienie wynikało z faktu naruszenia zobowiązań umownych lub niezapłacenia kwot należnych z tytułu tych kredytów. Spółka prowadzi z bankami rozmowy na temat restrukturyzacji tych kredytów. Obecnie Grupa finalizuje porozumienie z bankiem w wyniku którego jeden z kredytów o łącznej kwocie EUR 5.0 miliona zostanie całkowicie uregulowany.

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Omówienie wyników operacyjnych i podstawowych pozycji rachunku zysków i strat

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

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

Przychody

Łączne przychody za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. wyniosły 43,1 mln EUR, w porównaniu z 54,0 mln EUR za rok zakończony 31 grudnia 2011 r. Głównymi źródłami przychodów Grupy są przychody związane z działalnością hotelarską, przychody ze sprzedaży lokali mieszkaniowych budowanych przez Grupę oraz przychody z wynajmu nieruchomości. Z uwagi na fakt, że Grupa utrzymuje zdywersyfikowany portfel nieruchomości, sezonowość czy też cykliczność osiąganego dochodu lub wyników jest również wysoce zdywersyfikowana.

Nieruchomości deweloperskie

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

Rozpoznanie przychodu następuje dopiero z chwilą przekazania apartamentu nowemu właścicielowi, co wiąże się z otrzymaniem przez Grupę jego pełnej ceny. Przekazanie apartamentu oznacza przeniesienie na nowego właściciela ryzyka gospodarczego oraz korzyści ekonomicznych i zgodnie z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę następuje wówczas rozpoznanie w rachunku zysków i strat przychodów oraz odpowiednich kosztów związanych ze sprzedażą mieszkań. Należy zwrócić uwagę, że w odniesieniu do inwestycji *Concept House* i *Apartamenty przy Krasieńskiego*, w rachunku zysków i strat nie rozpoznano żadnych przychodów ze sprzedaży ani związanych z nimi kosztów ponieważ inwestycje te są wciąż na etapie budowy.

ATLAS ESTATES LIMITED

Spadek zysku brutto ze sprzedaży odnotowany w roku zakończonym 31 grudnia 2012 r. w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego spowodowany był głównie mniejszą liczbą apartamentów przekazanych do użytkowania w inwestycjach *Platinum Towers* i *Capital Art Apartments*, a także niższą średnią ceną sprzedaży metra kwadratowego.

Sprzedaż apartamentów w inwestycjach deweloperskich w Warszawie

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

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

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

Wynajem nieruchomości

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

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

Działalność hotelarska

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

ATLAS ESTATES LIMITED

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

Koszty operacyjne

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

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

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

Koszty administracyjne

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

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

Zmiany wyceny nieruchomości

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

Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody i koszty operacyjne obejmują pozycje, które nie są bezpośrednio związane z bieżącą działalnością Grupy. Pozostałe przychody i koszty obejmują przychody i koszty związane z pozycjami refakturowanymi na wykonawców i innych dostawców oraz inne podobne pozycje. Ponadto, w pozostałych kosztach operacyjnych 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 0,6 mln EUR (w 2011 r.: 3,2 mln EUR) oraz odpisy z tytułu utraty wartości hoteli na poziomie 0,6 mln EUR (w 2011 r.: 2,1 mln EUR). Odpisy z tytułu utraty wartości zapasów zostały utworzone w odniesieniu do sytuacji, w których wartość godziwa aktywów pomniejszona o koszty sprzedaży jest niższa niż wartość bilansowa zapasów oraz do sytuacji gdzie cena nabycia/koszt wytworzenia zapasów przewyższa ich wycenę wyznaczoną przez Jones Lang LaSalle. Utrata wartości hoteli dotyczy hotelu w Rumunii i jest związana z obniżeniem zewnętrznej wyceny tego hotelu.

Przychody i koszty finansowe

W rachunku zysków i strat wykazano za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. koszty finansowe, obejmujące głównie odsetki od kredytów bankowych i inne opłaty bankowe, w wysokości 7,3 mln EUR, w porównaniu z kwotą 10,4 mln EUR w 2011 r. Zmniejszenie kosztów wynikało głównie z niższej kwoty odsetek płatnych od kredytów bankowych.

Kursy walut obcych

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

ATLAS ESTATES LIMITED

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

	Polski złoty	Węgierski forint	Rumuński lej	Bułgarska lewa
Kurs na koniec okresu				
31 grudnia 2012	4,0882	291,29	4,4287	1,95583
31 grudnia 2011	4,4168	311,13	4,3197	1,95583
Zmiana w %	-7,44%	-6,38%	2,52%	0,00%
Kurs średni				
Rok 2012	4,1850	289,42	4,4895	1,95583
Rok 2011	4,1198	279,21	4,2379	1,95583
Zmiana w %	1,58%	3,66%	5,94%	0,00%

Wartość aktywów netto

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

- Aktywa generujące dochód, odpłatnie wynajmowane najemcom – są klasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne, których zmiany wyceny odnoszone są na rachunek zysków i strat;
- Rzeczowe aktywa trwałe obsługiwane przez Grupę w celu generowania przychodów, np. Hotel Hilton lub nieruchomości gruntowe pod zabudowę aktywami generującymi dochód – zmiany wyceny ujmowane są bezpośrednio w kapitale rezerwowym po odliczeniu odroczonego podatku dochodowego; oraz
- Nieruchomości deweloperskie, w tym grunty, na których powstają – ujmowane są jako zapasy, a wzrost ich wartości nie jest rozpoznawany w sprawozdaniu finansowym, chyba że taki wzrost stanowi odwrócenie wcześniej rozpoznanego spadku wartości poniżej ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

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

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

Uwagi:

Według stanu na 31 grudnia 2012 r. i 31 grudnia 2011 r. liczba wyemitowanych akcji wynosiła 46,852,014.

Wysokość wynagrodzenia podstawowego oraz wynagrodzenia za wyniki dla Zarządzającego Nieruchomościami ustalana jest na podstawie skorygowanej wartości aktywów netto. Łączne wynagrodzenie płatne na rzecz AMC za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. wyniosło 1,9 mln EUR (za rok zakończony 31 grudnia 2011 r.: 2,7 mln EUR).

Bieżąca działalność

W roku zakończonym 31 grudnia 2012 r. Spółka kontynuowała działania zmierzające do zidentyfikowania sposobów generowania wartości dodanej poprzez aktywne zarządzanie portfelem aktywów generujących dochód. Kontynuowano również realizację wartości inwestycji deweloperskich poprzez znajdowanie nabywców na apartamenty będące nadal w budowie (przedsprzedaż) oraz kończenie prac budowlanych w jeszcze nieukończonych inwestycjach.

ATLAS ESTATES LIMITED

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

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

Zarządzanie finansowe i operacyjne oraz istotne czynniki ryzyka

Wywiązując się ze swoich zobowiązań wobec akcjonariuszy i rynków oraz konsekwentnie stosując politykę maksymalnej jawności i terminowości raportowania, Spółka jednocześnie prowadzi stale działania mające na celu optymalizację i rozwój jej systemu zarządzania finansowego i operacyjnego. W każdym kraju, gdzie Spółka prowadzi działalność na znaczącą skalę, funkcjonują doświadczone zespoły operacyjne; w pozostałym zakresie projekty inwestycyjne oraz inne istotne sprawy związane z działalnością operacyjną są monitorowane i kontrolowane przez centralny zespół operacyjny i komitet inwestycyjny. Kierownictwo stale weryfikuje struktury operacyjne Spółki, mając na względzie optymalizację ich skuteczności i efektywności, co jest szczególnie istotne w obecnych warunkach.

Atlas niezmiennie dąży do usprawniania procedur kontroli wewnętrznej i sprawozdawczości oraz systemów informatycznych, co ma ułatwić terminowe generowanie odpowiednich informacji o charakterze zarządczym na potrzeby bieżącej oceny wyników Grupy. Grupa posiada system sprawozdawczości finansowej, który określa niezbędne zasady raportowania, oraz umożliwia zarządzanie finansowe i kontrolę wewnętrzną.

Globalna sytuacja gospodarcza

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

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

Finansowanie i płynność

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

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

Waluty i kursy wymiany

Ekspozycja na ryzyko kursowe i ryzyko stóp procentowych jest na bieżąco monitorowana. Zarządzanie ryzykiem kursowym odbywa się głównie na szczeblu lokalnym poprzez dopasowanie waluty, w której uzyskiwane są wpływy oraz realizowane wypływy gotówki, a także walut odpowiadających sobie aktywów i pasywów.

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

ATLAS ESTATES LIMITED

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

Wnioski

Kluczowym strategicznym celem inwestycyjnym, który AMC stara się nieustannie realizować, jest maksymalizacja wartości Spółki dla akcjonariuszy. Zespoły specjalistów pracujących w AMC mają duże doświadczenie w aktywnym zarządzaniu nieruchomościami inwestycyjnymi i deweloperskimi i są dla Spółki źródłem ogromnej ilości cennej wiedzy oraz znajomości rynków lokalnych. Odnotowano postępy w zakresie sprzedaży apartamentów w ramach dwóch kluczowych projektów deweloperskich w Warszawie (*Apartamenty przy Krasińskiego* i *Concept House*), *Capital Art Apartments* (etap drugi) oraz *Platinum Towers*. W październiku 2012 r. Spółka rozpoczęła budowę i sprzedaż trzeciego etapu inwestycji *Capital Art Apartments*.

Reuven Havar
Dyrektor Generalny
Atlas Management Company Limited
21 marca 2013 r.

Ziv Zviel
Dyrektor Finansowy i Dyrektor Operacyjny
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 m ² . Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
Platinum Towers	396 apartamentów w zespole dwóch wież mieszkalnych. Ta inwestycja mieszkaniowa została ukończona w III kwartale 2009 r. i obejmuje dwie wieże mieszkalne oraz placę. Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
Platinum Towers – biura	Nieruchomość gruntowa, której warunki zabudowy zezwalają na powstanie obiektu biurowego klasy A o 42 kondygnacjach.	100%
Galeria Platinum Towers (poprzednia nazwa: Properpol)	Powierzchnia komercyjna na poziomie parteru i pierwszego piętra Platinum Towers, obejmująca galerię handlową o powierzchni 1 842 m ² oraz 208 miejsc parkingowych. Praktycznie w całości wynajęta najemcom.	100%
Capital Art Apartments	Inwestycja obejmująca 708 apartamentów, realizowana w trzech etapach. Etap 1 inwestycji ukończono w IV kwartale 2008 r. i sprzedano wszystkie apartamenty. Realizację etapu 2 inwestycji, obejmującego budowę 300 apartamentów, ukończono w 2009 r. Dotychczas sprzedano 288 apartamentów. Prace budowlane etapu 3 rozpoczęto w IV kw. 2012 r. Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
Apartamenty przy Krasieńskiego (poprzednia nazwa: Zielono)	Nieruchomość gruntowa, w odniesieniu do której uzyskano decyzję o warunkach zabudowy oraz pozwolenie na budowę 303 mieszkań. Prace budowlane trwają. Lokalizacja: dzielnica mieszkaniowa Warszawy.	100%
Millennium Tower	Nowoczesny obiekt o powierzchni 32 700 m ² w biznesowym centrum Warszawy (6 100 m ² powierzchni handlowej i 26 600 m ² powierzchni biurowej).	100%
Concept House (poprzednia nazwa: Cybernetyki)	Działka o powierzchni 3 100 m ² , w odniesieniu do której uzyskano decyzję o warunkach zabudowy oraz pozwolenie na budowę nieruchomości mieszkaniowych o powierzchni 11 000 m ² . Prace budowlane trwają. Lokalizacja: dzielnica Mokotów, w bliskim sąsiedztwie biznesowego centrum Warszawy.	50%
Projekt Sadowa	Budynek biurowy o powierzchni 6 550 m ² i poziomie wykorzystania lokali wynoszącym 92%, położony w niedużej odległości od centrum Gdańska.	100%
Projekt Kokoszki, Gdańsk	Działka o powierzchni 431 591 m ² usytuowana na obrzeżach Gdańska, posiadająca decyzję o warunkach zabudowy zezwalającą na budowę obiektów wielofunkcyjnych o powierzchni 125 000 m ² .	100%
Węgry		
Ikarus Business Park	Działka o powierzchni 283 000 m ² , na której wybudowano obiekty przeznaczone do celów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej o powierzchni 110 000 m ² . 70 000 m ² powierzchni jest aktualnie dostępne pod wynajem. Nieruchomość zlokalizowana w podmiejskiej dzielnicy XVI Budapesztu.	100%
Metropol Office Centre	Budynek biurowy o powierzchni 7 600 m ² , położony w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu (dzielnica XIII).	100%
Atrium Homes	Inwestycja realizowana w dwóch etapach, w ramach której powstanie 456 apartamentów o powierzchni 22 000 m ² . Uzyskano pozwolenie na budowę w odniesieniu do pierwszego etapu, który przewiduje powstanie 235 apartamentów. Inwestycja zlokalizowana w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu (dzielnica XIII).	100%
Ligetvaros Centre	6 300 m ² powierzchni biurowo-handlowej. Uzyskano pozwolenie na budowę dodatkowych 6 400 m ² powierzchni. Obiekt zlokalizowany w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu (dzielnica VII).	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
Varosliget Centre	Działka o powierzchni 12 000 m ² , zlokalizowana w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu (dzielnica VII). Uzyskano decyzję o warunkach zabudowy, zezwalającą na budowę obiektu wielofunkcyjnego o powierzchni brutto 31 000 m ² .	100%
Moszkva Square	600 m ² powierzchni biurowej i handlowej w dzielnicy Buda w Budapeszcie.	100%
Rumunia		
Voluntari	Nieruchomość gruntowa o powierzchni 86 861 m ² , obejmująca trzy przylegające do siebie działki. Warunki zabudowy nie zostały jeszcze określone. Lokalizacja: północno-wschodnie obrzeże miasta, znane jako Pipera.	100%
Projekt Solaris	Działka o powierzchni 32 000 m ² , przekształcana w teren przeznaczony pod zabudowę wielofunkcyjną. Lokalizacja: jedna z centralnych dzielnic Bukaresztu.	100%
Hotel Golden Tulip	Czterogwiazdkowy hotel z 83 pokojami, położony w centrum Bukaresztu.	100%
Bułgaria		
Atlas House	Budynek biurowy zlokalizowany w centrum Sofii. 3 472 m ² powierzchni pod wynajem.	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

Członkowie Rady Dyrektorów – Atlas Estates Limited

Andrew Fox

Przewodniczący Rady
Dyrektorów
Dyrektor Niewykonawczy

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

Mark Chasey

Dyrektor Niewykonawczy
Przewodniczący Komitetu
Audytu

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

Guy Indig

Dyrektor Niewykonawczy

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

Siedziba Spółki

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

ATLAS ESTATES LIMITED

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

Ron Izaki Dyrektor Niewykonawczy	Ron Izaki jest dyrektorem generalnym i głównym udziałowcem Izaki Group, która powstała w 1948 r., a obecnie jest jedną z największych firm deweloperskich w Izraelu. Pracował przy przedsięwzięciach, w ramach których powstały tysiące mieszkań i miliony metrów kwadratowych powierzchni komercyjnych i handlowych w Stanach Zjednoczonych, Izraelu i Europie Zachodniej. Ron Izaki pełni również funkcję dyrektora Brack RE, międzynarodowej firmy posiadającej liczne nieruchomości i zajmującej się działalnością deweloperską i zarządzaniem obiektami. Ron Izaki jest absolwentem wydziału inżynierii lądowej i wodnej Izraelskiego Instytutu Technologicznego.
Nicholas Babbé Dyrektor Niewykonawczy	Nicholas Babbé ukończył z wyróżnieniem studia na Uniwersytecie Zachodniej Anglii w Bristolu w 2001 roku, uzyskując tytuł licencjata (Bachelor of Arts). Następnie rozpoczął karierę w branży finansowej, współpracując z firmami HSBC i Investec oraz zdobywając dyplom Stowarzyszenia STEP (Society of Trusts and Estates Practitioners), którego pełnoprawnym członkiem został w 2008 r. Na początku 2009 r. Nicholas Babbé dołączył do spółki Oak Trust (Guernsey) Limited, w której objął stanowisko zarządcy majątku powierniczego. Obecnie jest słuchaczem studiów licencjackich na kierunku Zarządzanie Majątkiem Powierniczym i Nieruchomościami na Uniwersytecie w Manchesterze i Manchester Business School.
Reuven Havar Dyrektor Generalny	Reuven Havar posiada wieloletnie doświadczenie w dziedzinie planowania i realizacji dużych projektów inwestycyjnych na rynkach nieruchomości. W ciągu ostatnich dziewięciu lat współpracował z Africa Israel Group, początkowo jako dyrektor generalny spółek z grupy AFI-EUROPE, najpierw w Czechach od 2000 r., a następnie w Rumunii od 2006 r. Przed rozpoczęciem współpracy z Africa Israel Group, w latach 1996-1998 obejmował stanowisko dyrektora generalnego w należącej do firmy Pepsi Cola centralnej rozlewni soków i napojów w Bukareszcie. Wcześniej, od 1994 r. Reuven Havar był attache ekonomicznym w Kolumbii i Wenezueli (w randze Pierwszego Sekretarza do Spraw Ekonomicznych). W latach 1993-1994 pełnił także funkcję dyrektora finansowego działającej na rynku nowych technologii spółki M-Systems, która w tym okresie została wprowadzona na NASDAQ. Reuven Havar uzyskał stopień licencjata (BA) oraz tytuł MBA na Uniwersytecie Bar Ilan w Izraelu.
Ziv Zviel Dyrektor Finansowy i Dyrektor Operacyjny	Ziv Zviel dołączył do zespołu Atlas Management Company Limited w październiku 2010 r., obejmując stanowisko dyrektora finansowego. Wcześniej, od 2009 r., pełnił funkcje dyrektora finansowego i skarbnika w Deltathree, przedsiębiorstwie telekomunikacyjnym notowanym na NASDAQ. Od 2007 r. był wiceprezesem ds. finansów w spółce LivePerson działającej w branży internetowej, również notowanej na NASDAQ. Przed objęciem tego stanowiska, od 2002 r. Ziv Zviel był zatrudniony w Magic Software - notowanej na NASDAQ, międzynarodowej firmie produkującej oprogramowanie. Od roku 2000 pracował jako audytor w oddziale Ernst & Young w Tel Awiwie. Ziv Zviel ukończył studia pierwszego stopnia w dziedzinie ekonomii i rachunkowości oraz studia MBA na kierunku zarządzanie przedsiębiorstwami na Uniwersytecie Bar Ilan w Izraelu.

ATLAS ESTATES LIMITED

Sprawozdanie Rady Dyrektorów

Rada Dyrektorów przekazuje swoje sprawozdanie oraz zbadane sprawozdanie finansowe za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2012 r.

Wyniki finansowe i dywidenda

Skonsolidowany rachunek zysków i strat przedstawiony na stronie 37 zawiera wyniki finansowe Grupy za 2012 r. i wykazuje stratę po opodatkowaniu przypadającą na akcjonariuszy w wysokości 13,0 mln EUR (w 2011 r. strata po opodatkowaniu wyniosła 21,2 mln EUR).

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

Opis działalności

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

Przedmiotem podstawowej działalności Spółki oraz Grupy jest działalność inwestycyjna i deweloperska na terenie Europy Środkowo-Wschodniej oraz zarządzanie nieruchomościami Grupy. Opis rozwoju dalszej działalności Grupy oraz jej perspektyw (w tym istotnych czynników ryzyka i zagrożeń dla działalności Grupy, wraz z informacją o stopniu, w jakim Grupa narażona jest na wystąpienie takich czynników ryzyka i zagrożeń) przedstawiony został w Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów na str. 5–8 oraz w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami na str. 9-18.

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

Wykaz operacyjnych spółek zależnych Spółki podlegających konsolidacji przedstawiono w nocie 36 do sprawozdania finansowego zawartego w niniejszym raporcie, na stronie 84.

Polityka inwestycyjna

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

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

Inwestycje Spółki prowadzone są samodzielnie lub, w uzasadnionych okolicznościach, we współpracy z innymi podmiotami (jako joint ventures), a ich przedmiotem są nieruchomości mieszkaniowe, przemysłowe, handlowe, biurowe i wypożyczkowe. Działalność ta ma na celu stworzenie zrównoważonego portfela projektów deweloperskich i aktywów generujących dochód.

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Dywersyfikacja

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

Podstawowe wskaźniki efektywności

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

Miarą sukcesu przedsięwzięcia obejmującego budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych jest cena uzyskana za każde wybudowane mieszkanie, marża zysku stanowiąca różnicę pomiędzy uzyskaną ceną a poniesionymi kosztami budowy oraz marża zysku liczona jako odsetek przychodów, a także ogólny poziom rentowności przedsięwzięcia deweloperskiego. Szczegółowe dane dotyczące sprzedaży przedstawiono w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami na str. 9–18.

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

Główne zasady zarządzania ryzykiem finansowym przedstawiono w częściach finansowych niniejszego raportu na str. 53–57.

Zasada kontynuacji działalności

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

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

Na 31 grudnia 2012 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 304,2 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 205,9 mln EUR. Biorąc pod uwagę opóźnienie, z jakim następuje realizacja wartości tych aktywów i ich wymiana na gotówkę, taka wysokość wskaźnika zadłużenia do wartości rynkowej nieruchomości Grupy jednoznacznie potwierdza zdolność Grupy do generowania wystarczających środków pieniężnych niezbędnych do spłaty zobowiązań finansowych w terminach ich wymagalności. Wszystkie aktywa gruntowe i budowlane, które wraz ze związanym z nimi zadłużeniem stanowią oddzielne aktywa i zobowiązania utrzymywane za pośrednictwem specjalnie powołanych do tego celu spółek, w wypadku ich przejęcia przez bank w wyniku naruszenia warunków umowy kredytowej pozwolą na uregulowanie istniejącego zadłużenia i nie będą powodowały powstania dodatkowych zobowiązań finansowych obciążających Spółkę lub Grupę. Istnieją także aktywa wolne od obciążeń, które mogą być potencjalnie wykorzystane do pozyskania dodatkowego finansowania.

Dokonując oceny przyjęcia zasady kontynuacji działalności przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. Rada Dyrektorów uwzględniła stan prowadzonych obecnie negocjacji dotyczących umów kredytowych. Informacje na ten temat przedstawiono w nocie 24 dotyczącej kredytów. Ponadto, Spółka nadal dostarczała środki na obsługę odsetek i spłatę kwot głównych kredytów w imieniu swoich jednostek zależnych.

Rada Dyrektorów jest jednak świadoma utrzymującej się niekorzystnej pozycji spółki w zakresie płynności. Do chwili obecnej spółce udawało się właściwie i starannie zarządzać swoją sytuacją pieniężną i bez względu na różnego rodzaju 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 uwzględniają racjonalnie możliwe zmiany

ATLAS ESTATES LIMITED

wyników handlowych, potencjalną sprzedaż nieruchomości oraz przyszłe finansowanie działalności Grupy. Wskazują one, że Grupa będzie dysponować odpowiednim finansowaniem niezbędnym do prowadzenia bieżącej działalności.

Mimo że wspomniane prognozy przepływów finansowych są zawsze obciążone ryzykiem błędu, Rada Dyrektorów ma podstawy sądzić, że Spółka i Grupa posiadają odpowiednie zasoby do kontynuowania działalności operacyjnej w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

Znaczne pakiety akcji

Zgodnie z wiedzą Rady Dyrektorów, na dzień 15 lutego 2013 r., następujące podmioty posiadały, bezpośrednio lub pośrednio, 3% lub więcej akcji zwykłych w kapitale zakładowym Spółki (nie uwzględniając akcji własnych posiadanych przez Spółkę). Wszystkie akcje dają takie same prawa głosu.

Tabela 1 – Znaczne pakiety akcji	Liczba posiadanych akcji	Udział procentowy w wyemitowanym kapitale
HSBC Client Holdings Nominee (UK) Limited <636167>	34 994 624	74,69
Forest Nominees Limited <GC1>	6 536 925	13,95
Euroclear Nominees Limited <EOCO1>	4 967 146	10,60
Ogółem	46 498 695	99,24

Rada Dyrektorów i akcje w posiadaniu Rady Dyrektorów

Skład osobowy Rady Dyrektorów (członkowie niewykonawczy) przedstawia Tabela 2 poniżej. Żaden z członków Rady Dyrektorów nie posiadał bezpośredniego udziału w kapitale zakładowym Spółki ani żadnej z jej jednostek zależnych.

Tabela 2 – Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów

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

Życiorysy członków Rady Dyrektorów przedstawiono na stronie 21.

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

W Raporcie w Sprawie Wynagrodzeń na str. 32–34 przedstawiono szczegółowe informacje na temat wynagrodzeń i trybu powoływania członków Rady Dyrektorów oraz Zarządzającego Nieruchomościami. Żaden z członków Rady Dyrektorów nie miał w ciągu roku obrotowego ani w okresie zakończonym 21 marca 2013 r. istotnych udziałów (ang. beneficial interest) w żadnym ze znaczących kontraktów dotyczących działalności Grupy.

Zakres obowiązków Rady Dyrektorów

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

- doboru odpowiednich zasad rachunkowości i stosowania ich w sposób ciągły,
- formułowania ocen i szacunków w sposób zasadny i ostrożny,
- zapewnienia zgodności sprawozdań finansowych z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską; oraz
- sporządzania sprawozdań finansowych przy założeniu kontynuacji działalności, chyba że założenie takie byłoby niewłaściwe.

Rada Dyrektorów jest odpowiedzialna za zapewnienie, aby księgi rachunkowe były prowadzone w sposób pozwalający na przedstawienie sytuacji finansowej Grupy z odpowiednią dokładnością oraz aby sprawozdania finansowe były

ATLAS ESTATES LIMITED

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 2013 r.:

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

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2012 zostało zbadane przez BDO LLP na podstawie umowy zawartej 19 grudnia 2012 r. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2011 zostało zbadane przez BDO LLP na podstawie umowy zawartej 15 grudnia 2011 r.

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

	2012 w tys. EUR	2011 tys. EUR
Badanie jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	248	338
Przegląd śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	44	70
Usługi podatkowe	21	32
Inne usługi służące zachowaniu zgodności z przepisami prawa	16	-
Ogółem	329	440

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy jest planowane na 18 czerwca 2013 r.

Informacja o postępowaniach sądowych

Spółka nie posiada informacji o toczących się postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub postępowaniach przed organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Spółki bądź spółek od niej zależnych, których łączna wartość byłaby równa co najmniej 10% kapitałów własnych netto Spółki, poza postępowaniami wszczętymi przeciwko:

Atlas Estates Limited i Atlas Estates Investment B.V.

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

ATLAS ESTATES LIMITED

8 maja 2006 r. dotyczącej przeniesienia udziałów przez Powodów na rzecz Atlas Estates Investment B.V., oraz wnosząc o zapłatę dodatkowej ceny zbycia udziałów, która – ze względu na brak jakichkolwiek rozliczeń na chwilę składania żądania – została przez Powodów oszacowana na łączną kwotę 55 420 000 PLN.

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

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

Znaczące umowy

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

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

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

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

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

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

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

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

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi omówiono w nocy 32 do sprawozdania finansowego, na str. 82.

Kredyty i pożyczki, gwarancje i poręczenia

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

Gwarancje i poręczenia – zdarzenia w 2012 r.

Capital Art Apartments Sp. z o.o. SKA

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

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

- hipoteka umowna z pierwszeństwem zaspokojenia, ustanowiona na nieruchomości w kwocie do 200% wartości kredytu;
- zastawy finansowe i rejestrowe ustanowione na (i) prawach z tytułu określonych umów o prowadzenie rachunków bankowych zawartych przez Capital Art Apartments oraz (ii) wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Capital Art Apartments;
- cesja określonych należności na rzecz Capital Art Apartments w związku z inwestycją;
- umowa podporządkowania;

ATLAS ESTATES LIMITED

- oświadczenie Capital Art Apartments o dobrowolnym poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 97 Prawa Bankowego maksymalnie do 200% wartości kredytu;
- poddanie się egzekucji udzielone przez Atlas FIZ AN na rzecz banku zgodnie z art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego; oraz
- dotycząca inwestycji umowa gwarancji pokrycia przekroczonych kosztów, zawarta pomiędzy Capital Art Apartments, współnikiem komplementariusza Capital Art Apartments i innym podmiotem sprawującym bezpośrednio lub pośrednio kontrolę nad Capital Art Apartments, oraz bankiem kredytującym, na podstawie której współnicy zobowiązali się występować jako gwaranci płatności z tytułu zobowiązania Capital Art Apartments do pokrycia przekroczonych kosztów w kwocie do 10% kosztów inwestycji.

Gwarancje i poręczenia – zdarzenia w 2013 r.

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

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

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

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Ład Korporacyjny

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

Struktura i członkowie Rady Dyrektorów Spółki

W skład Rady Dyrektorów wchodzi Przewodniczący niewykonawczy oraz dwóch Dyrektorów niewykonawczych. W 2012 r. nie nastąpiły żadne zmiany w składzie Rady Dyrektorów. Funkcje pełnione przez Dyrektorów oraz Zarządzającego Nieruchomościami są wyraźnie rozdzielone i określone w Umowie z Zarządzającym Nieruchomościami z 24 lutego 2006 r. Rada Dyrektorów określa niezależność większości niewykonawczych członków Rady Dyrektorów na podstawie stopnia ich powiązań z założycielami Grupy przed jej utworzeniem oraz ich zaangażowania w bieżące zarządzanie Grupą. Sprawują oni kierownictwo strategiczne oraz pełnią funkcję Komitetu ds. Inwestycji podejmującego ostateczne decyzje we wszystkich sprawach dotyczących dokonywania i zbywania inwestycji. Kierownictwo wykonawcze oraz zarządzanie bieżące należą do zadań Zarządzającego Nieruchomościami, którego rola i obowiązki są jasno określone w Umowie o Zarządzanie Nieruchomościami.

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

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

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

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

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

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

Komitety Rady Dyrektorów

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

ATLAS ESTATES LIMITED

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

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

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

Tabela 4 – Uczestnictwo w obradach

	Rada Dyrektorów	Komitety Komitet Audytu
Liczba posiedzeń w ciągu roku	13	5
Andrew Fox	11	4
Mark Chasey	11	4
Guy Indig	10	4

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

Zarządzający Nieruchomościami

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

Zarządzający Nieruchomościami posiada radę dyrektorów („Rada Dyrektorów Zarządzającego Nieruchomościami”), w której zasiada Przewodniczący niewykonawczy oraz jeden Dyrektor niewykonawczy. Ponadto Zarządzający Nieruchomościami zatrudnia Dyrektora Generalnego i Dyrektora Finansowego, którzy angażują się w bieżące zarządzanie Grupą. Oficjalny wykaz spraw zastrzeżonych do decyzji Rady Dyrektorów Zarządzającego Nieruchomościami w związku z powierzoną mu funkcją i obowiązkami określonymi w Umowie został zatwierdzony i podlega bieżącej weryfikacji.

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

System kontroli wewnętrznej

Całościową odpowiedzialność za wdrożony w Grupie system kontroli wewnętrznej, którego celem jest zabezpieczenie inwestycji akcjonariuszy i wartości aktywów Grupy, oraz za ocenę jego efektywności ponoszą członkowie Rady Dyrektorów. Mechanizmy kontroli mają na celu zidentyfikowanie poszczególnych czynników ryzyka zagrażających Grupie oraz zarządzanie tymi czynnikami, a nie całkowite wyeliminowanie ryzyka, które mogłoby uniemożliwić Grupie osiągnięcie jej celów biznesowych. Mechanizmy kontroli wewnętrznej zostały zaprojektowane tak, aby zagwarantować Grupie wystarczającą, lecz nie absolutną, pewność uniknięcia strat oraz istotnych błędów w przekazywanych dokumentach. Wdrożenie tych mechanizmów i zarządzanie nimi zostało powierzone Zarządzającemu Nieruchomościami, a wszyscy pracownicy są na bieżąco informowani o przebiegu procesów kontroli ryzyka i obszarach ich odpowiedzialności w tym zakresie. Integralnymi elementami systemów kontroli ryzyka są: planowanie strategiczne, powierzanie określonych funkcji pracownikom o odpowiednich kwalifikacjach, bieżąca sprawozdawczość oraz monitorowanie wyników i skuteczna kontrola nakładów kapitałowych i inwestycji.

Kluczowe mechanizmy wewnętrznej kontroli ryzyka stosowane przez Grupę opierają się na kompleksowej sprawozdawczości, obejmującej wszystkie obszary działalności gospodarczej Grupy. Zarządzający Nieruchomościami odbywa comiesięczne spotkania, na których dokonuje przeglądu systemów kontroli, a także ocenia wyniki i pozycję Grupy. Oddzielnie prowadzony jest proces zarządzania ryzykiem, w którym uczestniczą członkowie Rady Dyrektorów i

ATLAS ESTATES LIMITED

kierownictwo wyższego szczebla Spółki i Zarządzającego Nieruchomościami. Jego celem jest identyfikacja obszarów ryzyka zagrażającego Grupie i ocena ich potencjalnego wpływu na działalność operacyjną Grupy. Informacja na temat istotnych czynników ryzyka zidentyfikowanych w procesie zarządzania ryzykiem jest przekazywana Radzie Dyrektorów, wraz z zaleceniami odnośnie działań zaradczych. Grupa korzysta z usług niezależnych podmiotów, które – stosownie do potrzeb – opracowują specjalistyczne analizy, prowadzą badania lub podejmują innego rodzaju czynności. Co najmniej raz w roku Rada Dyrektorów informuje akcjonariuszy o przeprowadzeniu przeglądu systemów kontroli wewnętrznej.

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

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

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

Relacje z akcjonariuszami

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

Częścią procesu komunikacji są także spotkania Zarządzającego Nieruchomościami ze znaczącymi akcjonariuszami, odbywające się na przestrzeni całego roku. Do uczestnictwa w tych spotkaniach zapraszani są również członkowie Rady Dyrektorów, którzy są dostępni dla akcjonariuszy, zawsze gdy ci zażyczą sobie ich obecności na spotkaniu. Zawiadomienie o zwołaniu Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na którym można zadawać pytania, jest przekazywane wszystkim akcjonariuszom z wyprzedzeniem co najmniej dwudziestu dni roboczych.

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

Prawa akcjonariuszy określa Prawo Guernsey i Statut Spółki.

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

Ocena wyników

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

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

Andrew Fox
Przewodniczący Rady Dyrektorów

Mark Chasey
Członek Rady Dyrektorów

Guy Indig
Członek Rady Dyrektorów

21 marca 2013 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Raport w Sprawie Wynagrodzeń

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

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

Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów

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

Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów nie są objęci Programem Emisji Warrantów.

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

Tabela 5 – Umowy o sprawowanie funkcji niewykonawczych członków Rady Dyrektorów			
	Data powołania	Okres sprawowania funkcji	Okres wypowiedzenia
Andrew Fox	16 czerwca 2010 r.	Nieokreślony	30 dni
Mark Chasey	16 czerwca 2010 r.	Nieokreślony	30 dni
Guy Indig	16 czerwca 2010 r.	Nieokreślony	30 dni

Wynagrodzenie członków Rady Dyrektorów

Poniższa tabela przedstawia łączne wynagrodzenie członków Rady Dyrektorów:

Tabela 6 – Wynagrodzenia członków Rady Dyrektorów – tylko pieniężne		2012
		EUR
Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów		
Andrew Fox		13 500
Mark Chasey		13 500
Ogółem		27 000

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

Zarządzający Nieruchomościami

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

Wynagrodzenie podstawowe

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Ponadto firmie AMC przysługuje zwrot wszystkich kosztów i wydatków poniesionych w związku z realizacją obowiązków wynikających z Umowy z Zarządzającym Nieruchomościami (z wyłączeniem jej własnych kosztów operacyjnych). Z tytułu świadczonych usług, za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. AMC otrzymała wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 1,9 mln EUR (2011: 2,7 mln EUR).

Wynagrodzenie za wyniki

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

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

Wpłata wynagrodzenia za wyniki dla AMC

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

Okres obowiązywania i wypowiedzenie Umowy

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

Umowę można rozwiązać w dowolnym czasie z powodu istotnego naruszenia jej warunków przez którąkolwiek ze stron, jeżeli takie naruszenie nie zostanie naprawione w ciągu 90 dni (21 dni, jeżeli naruszenie dotyczy braku płatności kwot należnych Zarządzającemu Nieruchomościami) lub w wypadku niewypłacalności którejkolwiek ze stron. Spółka może również rozwiązać Umowę, jeżeli którykolwiek z Akcjonariuszy AMC sprzeda ponad 49 procent swojego udziału w ACM wg stanu na datę Dopuszczenia do Obrotu (chyba że sprzedaż nastąpi na rzecz określonych kategorii dozwolonych podmiotów wewnątrz Grupy) lub w wypadku gdy Akcjonariusze AMC (lub dozwolone podmioty wewnątrz Grupy) przestaną łącznie posiadać co najmniej 75% wyemitowanego kapitału akcyjnego AMC. Spółka ma również prawo wypowiedzieć umowę, jeżeli z dowolnego powodu stanie się rezydentem podatkowym Wielkiej Brytanii. W razie wypowiedzenia Umowy, Zarządzający będzie uprawniony do otrzymania wszelkich należnych (lecz niewypłaconych) wynagrodzeń lub innych należności, jak również wynagrodzenia za wyniki.

Program przydziału akcji

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

Cena wykonania każdego z Warrantów wynosi 3,41 GBP (na 31 grudnia 2012 r.: 4,20 EUR). Cena wykonania i liczba Akcji Zwykłych objętych tymi Warrantami podlega korekcie w wypadku wystąpienia zdarzeń powodujących rozwodnienie, w tym wypłaty przez Spółkę dywidend gotówkowych lub specjalnych, połączeń, reorganizacji, reklasyfikacji, konsolidacji, połączenia lub sprzedaży wszystkich lub zasadniczo wszystkich aktywów Grupy lub innych zdarzeń powodujących rozwodnienie. Zbywalność Warrantów nie jest ograniczona.

ATLAS ESTATES LIMITED

Tabela 7 – Wyemitowane warranty

	Przyznane	Przeniesione	Data przyznania	Data wykonania
Rafael Berber	306 849	-	24 lutego 2006	1 marca 2007
	306 849	-	24 lutego 2006	1 marca 2008
	22 438	-	20 marca 2006	1 marca 2007
Roni Izaki	22 438	-	20 marca 2006	1 marca 2008
	306 849	-	24 lutego 2006	1 marca 2007
	306 849	-	24 lutego 2006	1 marca 2008
Dori Dankner	22 438	-	20 marca 2006	1 marca 2007
	306 849	-	24 lutego 2006	1 marca 2007
	306 849	-	24 lutego 2006	1 marca 2008
Gadi Dankner	22 438	-	20 marca 2006	1 marca 2008
	306 849	-	24 lutego 2006	1 marca 2007
	306 849	-	24 lutego 2006	1 marca 2008
D Saradhi Rajan	22 438	-	20 marca 2006	1 marca 2008
	208 063	-	24 lutego 2006	1 marca 2007
	208 063	-	24 lutego 2006	1 marca 2008
Lou Silver	22 438	-	20 marca 2006	1 marca 2008
	98 786	-	24 lutego 2006	1 marca 2007
	98 786	-	24 lutego 2006	1 marca 2008
Atlas	511 416	-	24 lutego 2006	1 marca 2007
Management	511 416	-	24 lutego 2006	1 marca 2008
Company	511 416	-	24 lutego 2006	1 marca 2009
Limited	511 415	-	24 lutego 2006	1 marca 2010
	37 396	-	20 marca 2006	1 marca 2007
	37 396	-	20 marca 2006	1 marca 2008
	37 396	-	20 marca 2006	1 marca 2009
	37 397	-	20 marca 2006	1 marca 2010

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

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

W roku zakończonym 31 grudnia 2012 r. kurs akcji zwykłych na GPW mieścił się w przedziale 1,26–2,30 PLN.

Zatwierdzenie

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

Andrew Fox
Przewodniczący Rady Dyrektorów
21 marca 2013 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Oświadczenia Rady Dyrektorów

Oświadczenie o przyjętych zasadach rachunkowości

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

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

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

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

Andrew Fox

Przewodniczący Rady Dyrektorów

Mark Chasey

Członek Rady Dyrektorów

Guy Indig

Członek Rady Dyrektorów

21 marca 2013 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA DLA AKCJONARIUSZY ATLAS ESTATES LIMITED

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego Atlas Estates Limited za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 r., obejmującego skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowany bilans, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym, i noty objaśniające 1–36. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej ('MSSF').

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

Zakres odpowiedzialności członków Rady Dyrektorów i biegłego rewidenta

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

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

Zakres badania sprawozdania finansowego

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

Opinia z badania sprawozdania finansowego

Naszym zdaniem sprawozdanie finansowe:

- przedstawia prawidłowy i rzetelny obraz sytuacji Grupy na dzień 31 grudnia 2012 r. oraz straty poniesionej przez Grupę w roku zakończonym w tym dniu;
- zostało sporządzone zgodnie z MSSF; oraz
- zostało sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o spółkach z 2008 r. obowiązującej na wyspie Guernsey.

Zastrzeżenia podlegające obowiązkowi ujawnienia przez biegłego rewidenta

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

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

Matthew White (kluczowy biegły rewident)

działający w imieniu BDO LLP, podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia badania

Londyn, Wielka Brytania

21 marca 2013 r.

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

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
za rok zakończony 31 grudnia 2012 r.

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR	Noty
Przychody	43 159	54 039	3
Koszty operacyjne	(28 081)	(36 743)	4.1
Zysk brutto ze sprzedaży	15 078	17 296	
<i>Wynagrodzenie zarządzającego nieruchomościami</i>	(1,941)	(2 759)	
<i>Koszty administracyjne centralne</i>	(819)	(983)	
<i>Koszty związane z nieruchomościami</i>	(5,008)	(5 272)	
Koszty administracyjne (Zmniejszenie) / zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(7 768) (19 537)	(9 014) 2 565	4.2 16
Pozostałe przychody operacyjne	988	418	5
Pozostałe koszty operacyjne	(1 726)	(6 072)	6
(Strata) / zysk z działalności operacyjnej	(12 965)	5 193	
Przychody finansowe	330	279	7
Koszty finansowe	(7 609)	(10 693)	7
Koszty finansowe - pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe	10 191	(17 851)	7
Strata brutto	(10 053)	(23 072)	
Podatek dochodowy	(2 968)	1 911	8
Strata za rok	(13 021)	(21 161)	
Przypisana:			
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(13 149)	(20 986)	
Udziały niedające kontroliniedające kontroli	128	(175)	
	(13 021)	(21 161)	
Podstawowa strata na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	(28,1)	(44,8)	10
Rozwodniona strata na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	(28,1)	(44,8)	10

Wszystkie kwoty dotyczą działalności kontynuowanej.

Noty zamieszczone na str. 43–84 stanowią część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
za rok zakończony 31 grudnia 2012 r.

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR
STRATA ZA ROK	(13 021)	(21 161)
Inne całkowite dochody:		
Aktualizacja wartości budynków	(4 108)	1 195
Podatek odroczony z tytułu aktualizacji wartości budynków	9 364	(225)
Korekty kursowe	7 516	(9 265)
Podatek odroczony z tytułu korekt kursowych	(553)	656
Inne całkowite dochody za rok (bez podatku)	12 219	(7 639)
CAŁKOWITE DOCHODY OGÓŁEM ZA ROK	(802)	(28 800)
Całkowite dochody ogółem przypisane:		
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(930)	(28 625)
Udziały niedające kontroliniedające kontroli	128	(175)
	(802)	(28 800)

Noty zamieszczone na str. 43–84 stanowią część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANY BILANS

31 grudnia 2012

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR	Noty
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	280	295	13
Grunty użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego	12 059	11,296	14
Rzeczowe aktywa trwałe	85 547	86,383	15
Nieruchomości inwestycyjne	133 845	142,936	16
Pozostałe należności z tytułu pożyczek	3 318	3,232	19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 231	7,081	26
	239 280	251,223	
Aktywa obrotowe			
Zapasy	66 479	55,683	18
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 185	4,305	19
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14 513	10,930	21
	85 177	70,918	
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	700	1 900	20
	85,877	72 818	
AKTYWA OGÓLEM	325,157	324 041	
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(30 628)	(14,894)	23
Kredyty bankowe	(132 497)	(72,696)	24
Pochodne instrumenty finansowe	(420)	(322)	25
	(163 545)	(87,912)	
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	20
	(163 545)	(87,912)	
Zobowiązania długoterminowe			
Pozostałe zobowiązania	(6 826)	(7,129)	23
Kredyty bankowe	(73 451)	(135,775)	24
Pochodne instrumenty finansowe	(1 364)	(1,366)	25
Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(6 257)	(14,429)	26
	(87 898)	(158,699)	
ZOBOWIĄZANIA OGÓLEM	(251,443)	(246 611)	
AKTYWA NETTO	73,714	77 430	

Noty zamieszczone na str. 43–84 stanowią część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANY BILANS

31 grudnia 2012

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR	Noty
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał zakładowy	6 268	6,268	27
Kapitał z aktualizacji wyceny	15 017	9,809	29
Inny kapitał rezerwowy – do podziału	194 817	194,817	29
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	(6 809)	(13,772)	29
Niepokryta strata	(135 579)	(120,289)	
Wyemitowany kapitał zakładowy i kapitał rezerwowo przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	73,714	76 833	
Udziały niedające kontroliniedające kontroli	-	597	30
KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM	73,714	77 430	
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję	1,57 EUR	1,64 EUR	

Noty zamieszczone na str. 43–84 stanowią część skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sprawozdanie finansowe zamieszczone na str. 37–84 zostało zatwierdzone przez Radę Dyrektorów 21 marca 2013 r. i podpisane w jej imieniu przez:

Andrew Fox
Przewodniczący Rady Dyrektorów

Mark Chasey
Członek Rady Dyrektorów

Guy Indig
Członek Rady Dyrektorów

21 marca 2013 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Rok zakończony 31 grudnia 2012

	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR	Udziały niedające kontroli w tys. EUR	Kapitał własny ogółem w tys. EUR
Na 1 stycznia 2011	6 268	198 676	(99 486)	105 458	772	106 230
Strata za okres	-	-	(21 161)	(21 161)	-	(21 161)
Inne całkowite dochody za okres	-	(7 639)	175	(7 464)	(175)	(7 639)
Przeniesienie do zysków zatrzymanych	-	(183)	183	-	-	-
Na 31 grudnia 2011	6 268	190 854	(120 289)	76 833	597	77 430
Strata za okres	-	-	(13 021)	(13 021)	-	(13 021)
Inne całkowite dochody za okres	-	12 219	(128)	12 091	128	12 219
Nabycie udziałów niedających kontroli	-	-	(2 719)	(2 719)	(195)	(2 914)
Przeniesienie do zysków zatrzymanych	-	(48)	578	530	(530)	-
31 grudnia 2012	6 268	203 025	(135 579)	73 714	-	73 714

Noty zamieszczone na str. 43–84 stanowią część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rok zakończony 31 grudnia 2012

	Nota	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR
Wpływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	22	14 662	22 907
Podatek otrzymany/(zapłacony)		4	(11)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		14 666	22 896
Działalność inwestycyjna			
Odsetki otrzymane		201	90
Zbycie udziałów w spółce zależnej – po odliczeniu zbytych środków pieniężnych		-	6 022
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(574)	(1 146)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(609)	(792)
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		405	-
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży		700	-
Nabycie wartości niematerialnych– oprogramowanie		(36)	(105)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		87	4 069
Działalność finansowa			
Odsetki zapłacone		(6 922)	(9 539)
Zaciągnięcie nowych kredytów bankowych		14 258	747
Splata kredytów bankowych		(18 944)	(21 967)
Nowe pożyczki udzielone partnerom w spółkach JV		-	(599)
Nowe pożyczki uzyskane od inwestorów niekontrolujących		-	1 892
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(11 608)	(29 466)
Zwiększenie /(zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku		3 145	(2 501)
Wpływ różnic kursowych		438	(1 605)
Zwiększenie /(zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku		3 583	(4 106)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		10 930	15 036
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku		14 513	10 930
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21	14 513	10 930
	21	14 513	10 930

Noty zamieszczone na str. 43–84 stanowią część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Rok zakończony 31 grudnia 2012

Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane 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. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności oraz zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z uwzględnieniem przeszacowania wartości gruntów, budynków i nieruchomości inwestycyjnych oraz aktywów. Poniżej przedstawiono główne zasady rachunkowości. Zasady te zastosowano w sposób ciągły do wszystkich lat objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym (o ile nie wskazano inaczej).

Jak wskazano powyżej w Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów oraz w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami, otoczenie gospodarcze nadal stawia szereg wyzwań przed Grupą i jej kierownictwem. Mimo to Grupa wykazała stratę za rok 2012 w wysokości 13,0 mln EUR (w porównaniu do straty w wysokości 21,2 mln EUR w 2011 r.).

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

Na 31 grudnia 2012 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 304,2 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 205,9 mln EUR. Biorąc pod uwagę opóźnienie, z jakim następuje realizacja wartości tych aktywów i ich wymiana na gotówkę, taka wysokość wskaźnika zadłużenia do wartości rynkowej nieruchomości Grupy jednoznacznie potwierdza zdolność Grupy do generowania wystarczających środków pieniężnych niezbędnych do spłaty zobowiązań finansowych w terminach ich wymagalności. Wszystkie aktywa gruntowe i budowlane, które wraz ze związanym z nimi zadłużeniem stanowią oddzielne aktywa i zobowiązania utrzymywane za pośrednictwem specjalnie powołanych do tego celu spółek, w wypadku ich przejęcia przez bank w wyniku naruszenia warunków umowy kredytowej pozwolą na uregulowanie istniejącego zadłużenia i nie będą powodowały powstania dodatkowych zobowiązań finansowych obciążających Spółkę lub Grupę. Istnieją także aktywa wolne od obciążeń, które mogą być potencjalnie wykorzystane do pozyskania dodatkowego finansowania.

Dokonując oceny przyjęcia zasady kontynuacji działalności przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. Rada Dyrektorów uwzględniła stan prowadzonych obecnie negocjacji dotyczących umów kredytowych. Informacje na ten temat przedstawiono w nocy 24 dotyczącej kredytów. Spółka nadal dostarczała środki na obsługę odsetek i spłatę kwot głównych kredytów w imieniu swoich jednostek zależnych.

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

Prognozy i przewidywania Grupy zostały sporządzone z uwzględnieniem obecnej sytuacji gospodarczej oraz związanych z nią wyzwań, a także określonych powyżej czynników łagodzących. Prognozy uwzględniają racjonalnie możliwe zmiany wyników handlowych, potencjalną sprzedaż nieruchomości oraz przyszłe finansowanie działalności Grupy. Zakładają one, że Grupa będzie dysponować zasobami wystarczającymi na finansowanie bieżącej działalności.

Mimo że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy są obarczone pewną dozą niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy sądzić, że zasoby umożliwiające Spółce i Grupie prowadzenie działalności są wystarczające, aby móc przyjąć założenie kontynuacji działalności przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2012 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Podstawa konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdania finansowe Spółki oraz jej podmiotów zależnych za okres do 31 grudnia 2012 r. Podmiotami zależnymi są jednostki kontrolowane przez Spółkę. Kontrola polega na możliwości bezpośredniego lub pośredniego kierowania polityką finansową i operacyjną danej jednostki w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

Wyniki podmiotów zależnych i spółek joint venture nabytych lub zbytych w ciągu roku ujmowane są odpowiednio od daty faktycznego nabycia lub do daty faktycznego zbycia. Salda i obroty oraz niezrealizowane zyski dotyczące transakcji pomiędzy spółkami Grupy podlegają wyłączeniu. Dokonuje się także wyłączenia niezrealizowanych strat. W razie konieczności sprawozdania finansowe podmiotów zależnych i spółek joint venture korygowane są w celu dostosowania przyjętych zasad rachunkowości do zasad stosowanych przez Grupę.

Od 1 stycznia 2010 r., całkowite dochody ogółem podmiotów zależnych, które nie są w 100% kontrolowane, przypisywane są akcjonariuszom Jednostki Dominującej i udziałom niedającym kontroli proporcjonalnie do stosunkowych udziałów własnościowych.

Grupa wykazuje udziały w spółkach joint venture metodą konsolidacji proporcjonalnej. Udział Grupy w aktywach, zobowiązaniach, przychodach, kosztach i przepływach pieniężnych jednostek współzależnych jest łączony z odpowiednimi pozycjami w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym linia po linii.

Skonsolidowana informacja finansowa jest sporządzana w euro, a kwoty przedstawiane są w tysiącach euro (tys. EUR).

Sprawozdawczość według segmentów działalności

Informacje dotyczące segmentów działalności są przekazywane zgodnie z zasadami sprawozdawczości wewnętrznej do głównego organu odpowiedzialnego za podejmowanie decyzji operacyjnych. Głównym organem odpowiedzialnym za podejmowanie decyzji operacyjnych, który odpowiada za alokację zasobów i ocenę wyników segmentów działalności, jest komitet sterujący podejmujący decyzje strategiczne.

Ujmowanie przychodów

Przychody obejmują:

- (i) przychody z najmu, opłaty za media i inne wpływy od najemców oraz przychody z tytułu dostarczania usług komunalnych najemcom nieruchomości inwestycyjnych i nieruchomości przeznaczonych do obrotu,
- (ii) przychody z wynajmu miejsc hotelowych, sprzedaży artykułów spożywczych i napojów, oraz
- (iii) wpływy ze sprzedaży apartamentów budowanych przez Grupę.

Przychody z najmu obejmują również przychody z wynajmu miejsc parkingowych. Opłaty za media i inne wpływy od najemców obejmują wpływy opłat za media oraz koszty odzyskiwalne bezpośrednio, a także wszelkie powiązane z nimi opłaty za zarządzanie, które pokrywają najemcy.

Przychody z najmu ujmowane są liniowo przez okres trwania umowy. Opłaty za media i opłaty za zarządzanie ujmowane są z chwilą, gdy dane koszty zostaną poniesione i naliczone. Zmiany przychodów z najmu w wyniku dostosowania wysokości czynszów do warunków rynkowych lub wzrostów związanych z okresową indeksacją ujmowane są od dnia, w którym dana korekta stała się wymagalna. Specjalne oferty promocyjne udzielane najemcom są ujmowane jako integralna część wynagrodzenia netto za korzystanie z nieruchomości, równomiernie przez okres trwania umowy najmu. Przychody z najmu i opłaty za media wykazuje się bez uwzględnienia podatku VAT i innych podatków obrotowych.

Przychody z wynajmu miejsc hotelowych i sprzedaży artykułów spożywczych i napojów ujmuje się z chwilą realizacji świadczenia lub dostarczenia produktu, bez podatku VAT i innych podatków obrotowych.

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są ujmowane w momencie, gdy ryzyka i korzyści związane z ich własnością przechodzą na nabywcę oraz pod warunkiem, że na Spółce nie ciąży obowiązek podjęcia dalszych istotnych czynności na mocy umowy.

Pozostałe przychody, w tym sprzedaż usług komunalnych oraz inne przychody z opłat za zarządzanie, są wyceniane w wartości godziwej zapłaty otrzymanej lub należnej za towary i usługi dostarczone w toku zwykłej działalności, bez podatku VAT i innych podatków obrotowych. Przychody te wykazuje się w momencie poniesienia odpowiadających im kosztów.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Płatności na bazie 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 godziwa jest rozliczana poprzez rachunek zysków i strat przez okres nabywania praw.

Waluty obce

Jednostkowe sprawozdania finansowe poszczególnych spółek Grupy prezentowane są w walucie ekonomicznego podstawowego środowiska gospodarczego, w którym dana spółka działa (walucie funkcjonalnej). Dla celów sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, wyniki i pozycja finansowa poszczególnych spółek Grupy wyrażane są w euro, które jest walutą funkcjonalną Spółki oraz walutą prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Zyski i straty z tytułu rozliczenia pozycji pieniężnych oraz z tytułu ponownego przeliczenia pozycji pieniężnych ujmowane są w rachunku zysków i strat za dany rok obrotowy. Zyski i straty z tytułu ponownego przeliczenia pozycji niepieniężnych wykazywanych w wartości godziwej ujmowane są w rachunku zysków i strat za dany rok obrotowy, z wyjątkiem różnic powstających z tytułu ponownego przeliczenia pozycji niepieniężnych, w przypadku których zyski i straty są rozliczane bezpośrednio z kapitałem własnym lub innymi całkowitymi dochodami. W przypadku takich pozycji niepieniężnych, element zysku lub straty związany z różnicami kursowymi jest również rozliczany bezpośrednio z kapitałem własnym lub innymi całkowitymi dochodami.

W procesie konsolidacji aktywa i zobowiązania jednostek Grupy działających za granicą (waluta żadnej z tych jednostek nie jest walutą gospodarki, w której występuje hiperinflacja) są przeliczane po kursach obowiązujących na dzień bilansowy. Pozycje przychodów i kosztów przelicza się po średnim kursie za rok. Ewentualne różnice kursowe zalicza się do kapitału własnego i przenosi do kapitału z przeliczenia jednostek zagranicznych. Takie różnice ujmowane są jako przychody lub koszty okresu, w którym odnośna jednostka została zbyta.

Wartość firmy i korekty wartości godziwej powstające w związku z nabyciem jednostki zagranicznej wykazywane są jako aktywa lub zobowiązania tej jednostki i przeliczane po kursie zamknięcia.

Leasing

Umowy, w ramach których Grupa jest leasingobiorcą:

Umowy leasingu operacyjnego – są to umowy leasingowe zawarte przez Grupę, na mocy których zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z tytułu posiadanych aktywów są zatrzymywane przez leasingodawcę. Wszelkie płatności z tytułu tego rodzaju umów ujmuje się w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres leasingu.

Umowy leasingu finansowego – są to umowy leasingowe, na mocy których Grupa przejmuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu. Leasing finansowy ujmuje się w kwotach równych wartości godziwej przedmiotu leasingu, ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu, lub w kwotach równych wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych, jeżeli jest ona niższa od wartości godziwej. Każdą opłatę leasingową wykazuje się w podziale na zobowiązanie i koszty finansowe, aby uzyskać stałą stopę w stosunku do nieuregulowanego salda zobowiązań finansowych. Zobowiązania z tytułu opłat leasingowych bez uwzględnienia kosztów finansowych ujmuje się w zobowiązaniach długoterminowych i krótkoterminowych. Koszty finansowe ujmowane są w rachunku zysków i strat przez okres leasingu w taki sposób, aby uzyskać stałą okresową stopę procentową w stosunku do niespłaconego salda. Nieruchomości inwestycyjne będące przedmiotem leasingu finansowego wykazywane są według ich wartości godziwej.

Długoterminowe umowy leasingu gruntów – Grupa jest leasingobiorcą jako strona długoterminowych umów leasingu gruntu, które nie skutkują przeniesieniem tytułu prawnego do gruntu na Grupę i które są klasyfikowane jako leasing operacyjny.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Koszty zakupu praw w ramach tego rodzaju umów są początkowo ujmowane w bilansie według wartości godziwej przekazanej płatności, a następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Koszty te są klasyfikowane w bilansie w pozycji „Grunty użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego - rozliczenia międzyokresowe czynne”.

W wypadku, gdy grunty będące przedmiotem leasingu operacyjnego stanowią część nieruchomości inwestycyjnej, wówczas umowę leasingu operacyjnego, na podstawie której użytkowany jest grunt, traktuje się jako leasing finansowy zgodnie z MSR 40. W związku z powyższym, w chwili zawarcia umowy przez Grupę, oblicza się wartość godziwą przyszłych opłat leasingowych i ujmuje jako zobowiązanie. Po początkowym ujęciu, w kolejnych okresach rozrachunkowych, łączna wartość nieruchomości inwestycyjnych (w tym gruntów) jest przeszacowywana do wartości godziwej, a powstałą różnicę ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Długoterminowe umowy leasingu gruntów, które wykazuje się w odrębnej pozycji bilansu (tzn. te, które nie spełniają kryteriów nieruchomości inwestycyjnej), ujmowane są w rachunku zysków i strat przez okres leasingu i – w uzasadnionych wypadkach – podlegają odpisom z tytułu utraty wartości.

Umowy, w ramach których Grupa jest leasingodawcą:

Leasing operacyjny – nieruchomości wynajmowane na mocy umów leasingu operacyjnego wykazywane są w bilansie jako nieruchomości inwestycyjne.

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu lub budowie dostosowywanego składnika aktywów, który wymaga znacznego okresu czasu niezbędnego do przygotowania go do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży, aktywuje się jako część ceny nabycia tego składnika aktywów aż do momentu, gdy jest on zasadniczo gotowy do użytkowania lub sprzedaży.

Wszystkie pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmuje się w rachunku zysków i strat w roku, w którym zostały poniesione.

Aktywa finansowe

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

(a) Aktywa finansowe wycenianie w wartości godziwej przez wynik

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wyniki finansowy stanowią aktywa przeznaczone do obrotu. Składnik aktywów finansowych zostaje przypisany do tej kategorii, jeżeli został nabyty głównie w celu sprzedaży w bliskim terminie. Instrumenty pochodne są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba że zostały wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające. Według stanu na 31 grudnia 2012 r. i 31 grudnia 2011 r., Grupa nie posiadała aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik.

(b) 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 niekontrolujących” (nota 19). Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (nota 21) są klasyfikowane jako pożyczki i należności. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty są prezentowane w bilansie w oddzielnej pozycji.

(c) Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały wyznaczone jako dostępne do sprzedaży lub które nie zostały przypisane do żadnej z pozostałych kategorii aktywów finansowych. Według stanu na 31 grudnia 2012 r. i 31 grudnia 2011 r., Grupa nie posiadała aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Zobowiązania finansowe

(a) Wykazywane w wartości godziwej przez wynik

Do tej kategorii zaliczane są instrumenty pochodne poza ceną (out-of-the-money). Są one wykazywane w skonsolidowanym bilansie wg wartości godziwej, a wszelkie zmiany w tej wartości godziwej są rozpoznawane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Grupa nie posiada ani nie wystawia instrumentów pochodnych w celach spekulacyjnych, a jedynie w celu zabezpieczenia swojego ryzyka. Poza wyżej wspomnianymi pochodnymi instrumentami finansowymi, Grupa nie ma żadnych zobowiązań przeznaczonych do obrotu ani nie wyznaczyła żadnych zobowiązań finansowych jako zobowiązania wykazywane w wartości godziwej przez wynik.

(b) Kosztu wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Oprocentowane kredyty bankowe oraz kredyty w rachunku bieżącym są początkowo ujmowane w wartości godziwej, pomniejszonej o bezpośrednie koszty uzyskania, a następnie wyceniane są w zamortyzowanym koszcie, przy czym odsetki naliczane są z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej.

Hierarchia wartości godziwej

Zgodnie z MSSF 7 konieczne jest dokonanie pewnych ujawnień, które wymagają zaklasyfikowania aktywów finansowych i zobowiązań finansowych wycenianych wg wartości godziwej z zastosowaniem hierarchii wartości godziwej, która uwzględnia istotność danych wejściowych wykorzystanych przy dokonaniu wyceny. Hierarchię wartości godziwej tworzą następujące poziomy:

- (a) ceny notowane (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań (Poziom 1),
- (b) dane wejściowe inne niż ceny notowane zaliczane do Poziomu 1, które są możliwe do zaobserwowania dla składnika aktywów lub zobowiązań w sposób bezpośredni lub pośrednio (Poziom 2),
- (c) dane wejściowe do wyceny składnika aktywów lub zobowiązań, które nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych (Poziom 3).

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne obejmują oprogramowanie komputerowe wykorzystywane w działalności Grupy. Oprogramowanie komputerowe jest amortyzowane przez okres ekonomicznej użyteczności, wynoszący pięć lat.

Rzeczowe aktywa trwałe

Grunt (z wyjątkiem gruntów będących przedmiotem umów leasingu operacyjnego) oraz budynki utrzymywane w celu ich wykorzystania w procesie świadczenia usług hotelarskich ujmowane są w bilansie według wartości przeszacowanej, stanowiącej ich wartość godziwą na dzień przeszacowania, pomniejszoną o kwotę późniejszego skumulowanego umorzenia i odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości. Przeszacowania przeprowadza się w odstępach półrocznych.

Jeżeli wartość składnika aktywów wzrosła wskutek przeszacowania, zwiększenie zalicza się do kapitału z aktualizacji wyceny, chyba że odwraca ono zmniejszenie wartości z tytułu przeszacowania tego samego składnika aktywów, które poprzednio ujęto jako koszt. W takim wypadku, zwiększenie z przeszacowania ujmuje się w rachunku zysków i strat do wysokości wcześniej rozpoznanej zmniejszenia wartości. Jeżeli wartość bilansowa gruntów i budynków zmniejszyła się wskutek przeszacowania, zmniejszenie ujmuje się jako koszt w zakresie, w jakim przewyższa ono kwotę figurującą w kapitale z aktualizacji wyceny nieruchomości jako nadwyżka z przeszacowania danego aktywa.

Odpisy amortyzacyjne dotyczące nieruchomości, których wartość została przeszacowana, ujmowane są w rachunku zysków i strat. W wypadku późniejszej sprzedaży lub wycofania z użycia nieruchomości, której wartość została przeszacowana, nadwyżkę z przeszacowania zaliczoną do kapitału z aktualizacji wyceny nieruchomości przenosi się bezpośrednio do zysków zatrzymanych.

Maszyny, sprzęt biurowy, komputery oraz środki transportu ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonego o umorzenie oraz ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się metodą liniową w celu rozłożenia kosztów związanych z aktywami na przestrzeni szacowanych okresów ich ekonomicznej użyteczności, które wynoszą:

Budynki	ponad 50 lat
Maszyny i urządzenia	od 3 do 10 lat
Środki transportu	5 lat
Grunty nie podlegają amortyzacji.	

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Zyski i straty wynikające ze sprzedaży lub wycofania z użytkowania składnika aktywów ustalane są jako różnica między przychodami ze zbycia a wartością bilansową tego składnika i ujmowane są w rachunku zysków i strat.

Wartość firmy

Połączenia jednostek gospodarczych rozlicza się metodą nabycia. Na dzień nabycia, aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe jednostki zależnej ujmowane są według wartości godziwej na ten dzień. Ewentualną różnicę pomiędzy ceną nabycia a wartością godziwą aktywów i zobowiązań ujmuje się jako wartość firmy. Ewentualne uzyskane dyskonto ujmuje się w rachunku zysków i strat w okresie, w którym nastąpiło nabycie. Wartość firmy nie podlega amortyzacji, natomiast jest weryfikowana pod kątem utraty wartości na każdy dzień bilansowy. Politykę Grupy w zakresie ujmowania utraty wartości aktywów przedstawiono poniżej.

Utrata wartości aktywów

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

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

Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwale są klasyfikowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży, jeżeli głównym sposobem odzyskania ich wartości bilansowej ma być ich sprzedaż i istnieje duże prawdopodobieństwo dokonania ich sprzedaży. Są one wykazywane według wartości bilansowej lub wartości godziwej, w zależności od tego, która z tych wartości jest niższa, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą, jeżeli wartość bilansowa tych aktywów ma być odzyskana głównie poprzez ich sprzedaż, nie zaś dalsze użytkowanie.

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne to nieruchomości utrzymywane celem osiągnięcia przychodów z czynszów lub ze względu na przyrost wartości, względnie dla obydwu tych korzyści razem. Nieruchomość inwestycyjną początkowo wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Przy początkowej wycenie uwzględnia się koszty przeprowadzenia transakcji. Po początkowym ujęciu, nieruchomości inwestycyjne wycenia się w wartości godziwej, ustalonej na podstawie profesjonalnej wyceny dokonywanej co pół roku na dzień bilansowy.

Na każdy dzień bilansowy, różnica pomiędzy wartością bilansową nieruchomości inwestycyjnej a jej wartością godziwą na ten dzień ujmowana jest w rachunku zysków i strat jako zysk lub strata z tytułu wyceny.

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 Grupa 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. Kwotę odpisu stanowi różnica pomiędzy wartością bilansową danego składnika aktywów a wartością bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, zdyskontowanych według pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Zapasy

Zapasy ujmowane są wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub ceny sprzedaży netto, w zależności od tego, która z tych wartości jest niższa. Na cenę nabycia/kosztu wytworzenia składają się bezpośrednie koszty materiałów, bezpośrednie koszty zatrudnienia, koszty odsetek związane z finansowaniem budowy oraz koszty ogólne poniesione w celu doprowadzenia zapasów do aktualnego stanu i miejsca, gdzie obecnie się znajdują. Cena sprzedaży netto odpowiada oszacowanej cenie sprzedaży pomniejszonej o szacowane koszty wykończenia oraz koszty poniesione w związku z marketingiem i sprzedażą zapasów.

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 Grupa nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków umownych. Za czynniki wskazujące na to, że należności z tytułu dostaw i usług utraciły wartość uważa się: istotne trudności finansowe dłużnika, prawdopodobieństwo, że dłużnik ogłosi bankructwo lub przeprowadzi reorganizację finansową, nieuregulowanie należności lub opóźnienie (przekraczające 30 dni). Kwotę odpisu stanowi różnica pomiędzy wartością bilansową danego składnika aktywów a wartością bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, zdyskontowanych według pierwotnej efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansowa składnika aktywów jest pomniejszana z wykorzystaniem konta rezerw, a wartość obniżenia jest odnoszona w koszty administracyjne w rachunku zysków i strat. Nieściągalne należności z tytułu dostaw i usług odpisywane są w ciężar konta rezerw na utratę wartości należności. Jeżeli uprzednio odpisane kwoty zostaną odzyskane, pomniejszają koszty administracyjne w rachunku zysków i strat.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania – depozyty bankowe i depozyty klientów

Depozyty bankowe o ograniczonej możliwości dysponowania to złożone w bankach depozyty, za pomocą których Grupa zabezpieczyła swoje linie kredytowe i do których Grupa nie ma dostępu, a także depozyty klientów, do których Grupa ma dostęp, ale które zgodnie z najlepszymi praktykami traktowane są jako środki o ograniczonej możliwości dysponowania. Wszystkie takie depozyty są ujmowane w wartości 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 Grupy pozostały po pomniejszeniu o wszystkie zobowiązania. Na 31 grudnia 2012 r. i 2011 r. Grupa była stroną transakcji zamiany stóp procentowych klasyfikowanych jako zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik.

Kredyty bankowe

Oprocentowane kredyty bankowe oraz kredyty w rachunku bieżącym są ujmowane według wartości wpływów, pomniejszonej o bezpośrednie koszty uzyskania. Koszty finansowe, łącznie z prowizjami płatnymi w momencie spłaty lub umorzenia, ujmowane są zgodnie z zasadą memoriałową, a w zakresie, w jakim nie zostały rozliczone w okresie, w którym powstały, zwiększają wartość bilansową instrumentu.

Renegocjując warunki istniejących umów dotyczących finansowania, Grupa ocenia, czy zmienione warunki będą stanowiły jedynie modyfikację istniejącej umowy, czy też, co do zasady, spowodują jej wygaśnięcie i zastąpienie nową umową. Jeżeli przepływy pieniężne wynikające z nowych warunków umowy będą znacznie różnić się od przepływów pieniężnych wynikających z jej pierwotnych warunków, wówczas Grupa potraktuje taką sytuację jako wygaśnięcie pierwotnej umowy i zastąpienie jej nową umową. W takim wypadku pierwotna kwota finansowania zostanie usunięta z bilansu i zastąpiona kwotą nowego zobowiązania, ujmowaną w wartości godziwej na podstawie przyszłych przepływów pieniężnych. Wszelkie koszty transakcyjne związane z renegocjacją warunków powiększą zysk lub stratę z tytułu zbycia instrumentu dłużnego, wykazywane w rachunku zysków i strat. Jeżeli różnica pomiędzy przepływami pieniężnymi będzie nieznaczna, wówczas

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

wszelkie różnice w wartości bieżącej zmienionych przepływów pieniężnych, łącznie z wszelkimi kosztami wynikającymi z renegotjacji warunków, zostaną uwzględnione w zmienionej efektywnej stopie procentowej w okresie pozostałym do terminu zapadalności danego instrumentu dłużnego. W takim wypadku wszelkie koszty transakcyjne związane z pierwotną umową, ujmowane w bilansie Grupy, będą podlegały amortyzacji w okresie obowiązywania tej umowy.

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 emisji.

Akcje własne

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

Opodatkowanie

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

Podatek bieżący naliczany jest w jurysdykcjach innych niż Guernsey w oparciu o roczny dochód podlegający opodatkowaniu i z zastosowaniem prawnie lub faktycznie obowiązujących stawek podatkowych. Dochód do opodatkowania różni się od zysku netto wykazywanego w rachunku zysków i strat, ponieważ jest on korygowany o pozycje przychodów, które podlegają opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodu w innych latach (różnice przejściowe) oraz pozycje, które nie podlegają opodatkowaniu ani nie stanowią kosztu uzyskania przychodu (różnice trwałe). Różnice przejściowe wynikają głównie z różnic pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i zobowiązań, a ich wartościami podatkowymi. Podatek odroczony ujmowany jest zazwyczaj w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy.

Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych. Aktywa z tytułu podatku odroczonego są rozpoznawane wyłącznie wówczas, gdy na podstawie dostępnych informacji można stwierdzić, że prawdopodobne jest osiągnięcie dochodu do opodatkowania, który będzie można pomniejszyć o przyszłe odwrócenie różnic przejściowych.

Aktywa i zobowiązania z tytułu podatku odroczonego nie są ujmowane, jeżeli różnice przejściowe powstają w związku z ujęciem wartości firmy lub początkowym ujęciem składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji niestanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania niemającej wpływu ani na dochód do opodatkowania, ani na wynik finansowy brutto.

Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do dodatnich różnic przejściowych związanych z inwestycjami w podmioty zależne i udziałami w przedsięwzięciach typu joint venture, za wyjątkiem sytuacji, w których Grupa jest w stanie kontrolować odwrócenie różnic przejściowych i prawdopodobne jest, że różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu w dającej się przewidzieć przyszłości.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego weryfikowana jest na każdy dzień bilansowy i obniżana, jeżeli przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Wycena zobowiązań i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego będzie uwzględniać konsekwencje podatkowe sposobu, w jaki Spółka spodziewa się na koniec okresu sprawozdawczego odzyskać lub uregulować wartość bilansową posiadanych aktywów i zobowiązań.

Aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie są wykazywane per saldo, jeżeli nie odnoszą się do podatków nałożonych przez ten sam organ podatkowy i nie dotyczą tego samego podmiotu podlegającego opodatkowaniu bądź różnych podmiotów podlegających opodatkowaniu, które zamierzają

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

zrealizować składnik aktywów/zobowiązanie z tytułu podatku odroczonego jednocześnie w formie skompensowanej.

Podatek odroczonego wyliczany jest z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy rezerwa zostanie rozwiązana lub składnik aktywów zostanie zrealizowany. Podatek odroczonego ujmowany jest rachunku zysków i strat, chyba że odnosi się do pozycji ujmowanych bezpośrednio w kapitale własnym. W takim przypadku, podatek odroczonego ujmowany jest również w kapitale własnym.

Dywidendy

Ostateczna wypłata dywidendy za dany rok finansowy ujmowana jest jako zobowiązanie w roku, w którym decyzja o wypłacie dywidendy została zatwierdzona przez akcjonariuszy Spółki.

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

Zmiany zasad rachunkowości wprowadzone od ostatniego okresu

Poniższe standardy i interpretacje wydane przez RMSR lub KIMSF zaczęły obowiązywać w bieżącym roku obrotowym i zostały przyjęte przez Grupę, nie wywierając istotnego wpływu na skonsolidowane wyniki ani pozycję finansową w bieżącym okresie sprawozdawczym:

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

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

- Zmiany do MSR 1 Prezentacja pozycji innych całkowitych dochodów (mają zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2012 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.
- MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie). Interpretacja została przyjęta do stosowania w UE (termin obowiązkowego stosowania wersji przyjętej przez UE przypada 1 stycznia 2014 r.).
- MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie). Interpretacja została przyjęta do stosowania w UE (termin obowiązkowego stosowania wersji przyjętej przez UE przypada 1 stycznia 2014 r.).
- MSSF 12 Ujawnienia na temat zaangażowania w inne jednostki (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie). Interpretacja została przyjęta do stosowania w UE (termin obowiązkowego stosowania wersji przyjętej przez UE przypada 1 stycznia 2014 r.).
- MSSF 13 Wycena wartości godziwej (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie). Interpretacja została przyjęta do stosowania w UE.
- MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie). Interpretacja została przyjęta do stosowania w UE (termin obowiązkowego stosowania wersji przyjętej przez UE przypada 1 stycznia 2014 r.).

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Zarządzanie ryzykiem finansowym

1.1. Czynniki ryzyka finansowego

Działalność Grupy narażona jest na różne rodzaje ryzyka finansowego: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko kursowe, ryzyko cenowe i ryzyko przepływu środków pieniężnych związane ze zmianami stóp procentowych), ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Ryzyka finansowe dotyczą takich instrumentów finansowych, jak należności z tytułu dostaw i usług, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania, a także kredyty. 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 okresowo sporządzane są raporty na temat zarządzania ryzykiem na poziomie jednostki i obszaru geograficznego.

(a) Ryzyko rynkowe

(i) Ryzyko kursowe

Grupa działa na rynkach międzynarodowych i jest narażona na ryzyko kursowe wynikające z różnych ekspozycji walutowych, głównie w euro, polskich złotych, węgierskich forintach oraz rumuńskich lejach. Ryzyko kursowe wynika z przyszłych transakcji handlowych, wykazywanych aktywów i zobowiązań pieniężnych oraz inwestycji netto w jednostki działające za granicą.

Oslabienie kursów walut na rynkach w Europie Środkowo-Wschodniej wywarło wpływ na wyniki finansowe osiągnięte w 2012 r. W wypadku inwestycji Spółki w Polsce i na Węgrzech, w okresie pomiędzy 31 grudnia 2011 r. a 31 grudnia 2012 r. nastąpił spadek kursów wymiany PLN/EUR i HUF/EUR o, odpowiednio, 7,4% i 6,4%. Efekt tych spadków został zniwelowany wzrostem kursu RON/EUR o 2,5% w tym samym okresie. Na skutek zmian wartości walut funkcjonalnych Grupa odnotowała za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. zysk z tytułu różnic kursowych w wysokości 10,2 mln EUR w rachunku zysków i strat (2011 r.: strata w wysokości 17,8 mln EUR) oraz 7,5 mln EUR (2011 r.: strata w wysokości 9,3 mln EUR) w innych całkowitych dochodach. Z ogólnej kwoty zysku wykazanej w rachunku zysków i strat, 11,1 mln EUR stanowi zysk niezrealizowany (w 2011 r.: 17,1 mln EUR niezrealizowanej straty). Jest on związany z aktywami i zobowiązaniami pieniężnymi wyrażanymi w walutach obcych, np. kredytami bankowymi, które są przeliczane wg kursów obowiązujących na dzień bilansowy.

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

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Poniższe tabele przedstawiają podsumowanie informacji na temat ekspozycji Grupy na ryzyko kursowe na dzień 31 grudnia 2012 r.

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

2012	PLN w tys. EUR	HUF w tys. EUR	RON w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	271	-	-	271
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 508	210	5	3 722
Pozostałe należności z tytułu pożyczek	462	993	-	1 455
Aktywa finansowe ogółem	4 241	1 203	5	5 448
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(6 951)	(1 004)	-	(7 955)
Pożyczki, w tym leasing finansowy	(130 060)	(23 375)	(29 609)	(183 044)
Pochodne instrumenty finansowe	-	(1 784)	-	(1 784)
Zobowiązania finansowe ogółem	(137 011)	(26 163)	(29 609)	(192 783)
(Zobowiązania)/ aktywa finansowe netto	(132 770)	(24 960)	(29 604)	(187 335)
	PLN w tys. EUR	HUF w tys. EUR	RON w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
2011				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	273	-	-	273
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 578	214	48	3 840
Pozostałe należności z tytułu pożyczek	450	968	-	1 418
Aktywa finansowe ogółem	4 302	1 181	48	5 531
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(3 828)	(979)	-	(4 807)
Pożyczki, w tym leasing finansowy	(135 712)	(23 431)	(29 861)	(189 004)
Pochodne instrumenty finansowe	-	(1 692)	-	(1 692)
Zobowiązania finansowe ogółem	(139 541)	(26 101)	(29 861)	(195 503)
(Zobowiązania)/ aktywa finansowe netto	(135 239)	(24 920)	(29 813)	(189 972)

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. Grupa 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 o 10%, przy założeniu braku zmiany pozostałych zmiennych, strata po opodatkowaniu za rok obrotowy byłaby o 13,0 mln EUR niższa/ 14,1 mln EUR wyższa.

W wypadku spadku/wzrostu kursu euro wobec forinta węgierskiego o 10%, przy założeniu braku zmiany pozostałych zmiennych, strata po opodatkowaniu za rok obrotowy byłaby o 2,0 mln EUR niższa/ 1,4 mln EUR wyższa.

W wypadku spadku/wzrostu kursu euro wobec rumuńskiego leja o 10%, przy założeniu braku zmiany pozostałych zmiennych, strata po opodatkowaniu za rok obrotowy byłaby o 3,1 mln EUR niższa/ 2,6 mln EUR wyższa.

(ii) Ryzyko cenowe

Grupa jest narażona na ryzyko zmiany cen nieruchomości i wysokości czynszów za wynajem. Grupa nie jest narażona na ryzyko rynkowe związane z instrumentami finansowymi, ponieważ nie posiada żadnych udziałowych papierów wartościowych.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Ponieważ Grupa 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 Grupy powstaje w odniesieniu do kredytów długoterminowych (nota 24). Kredyty o zmiennej stopie procentowej narażają Grupę 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. W latach zakończonych 31 grudnia 2012 r. i 2011 r. Grupa była stroną jednego kontraktu na zamianę stóp procentowych (IRS), zawartego w celu ograniczenia ryzyka przepływów pieniężnych i ryzyka stóp procentowych, związanego z niektórymi kredytami i pożyczkami.

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.

Wzrost/obniżenie stóp procentowych o 100 punktów bazowych spowodowałby zmniejszenie/ zwiększenie straty po opodatkowaniu za rok obrotowy o 1,8 mln EUR (2011 r.: zmniejszenie/ zwiększenie straty po opodatkowaniu za rok obrotowy o 1,7 mln EUR).

Grupa posiada jedynie jedno zobowiązanie finansowe z tytułu instrumentów pochodnych, a mianowicie z tytułu kontraktu na zamianę stóp procentowych, który pod względem wyceny wg wartości godziwej zaklasyfikowany jest do poziomu 2.

(b) Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe powstaje w odniesieniu do środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz ekspozycji kredytowych dotyczących klientów płacących czynsze, w tym niespłaconych należności (nota 19). 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. Zgodnie z polityką Grupy, umowy najmu są podpisywane, o ile to możliwe, z klientami o odpowiedniej historii kredytowej. Transakcje gotówkowe zawierane są wyłącznie z instytucjami finansowymi o wysokiej wiarygodności kredytowej. Wykorzystanie limitów kredytowych jest monitorowane na bieżąco.

Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe z tytułu aktywów finansowych stanowiących środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności jest równa wartości bilansowej tych aktywów za rok, czyli 18,7 mln EUR (w 2011 r.: 15,2 mln EUR).

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Środki pieniężne są zdeponowane w niżej wymienionych bankach, których ratingi na 31 grudnia 2012 r. i 2011 r. przedstawiały się następująco:

Bank	Rating	2012	Bank	Rating	2011
Bank Pekao S.A.	A-	9 799	Bank Pekao S.A.	A-	7 625
ABN Amro	A+	308	ABN Amro	A+	144
ING Bank N.V.	A+	401	ING Bank N.V.	A+	335
Raiffeisen Bank	A	600	Raiffeisen Bank	A	1 139
Bank Zachodni WBK	BBB	2 544	Bank Zachodni WBK	A+	316
FHB	BA3	205	FHB	B1	450
Pozostałe		656	Pozostałe		921
		14 513			10 930

Biorąc pod uwagę powyższe oraz w związku z krótkoterminowym charakterem tych inwestycji, ryzyko kredytowe wiążące się ze środkami pieniężnymi i ich ekwiwalentami ocenia się jako niskie.

(c) Ryzyko płynności

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

Pozycja Grupy w zakresie płynności monitorowana jest przez kierownictwo w trybie cotygodniowym i weryfikowana przez Radę Dyrektorów co kwartał. W celu zarządzania ryzykiem płynności kluczowi członkowie kierownictwa stosują poniższą tabelę terminów zapadalności aktywów i zobowiązań finansowych, pochodzącą z raportów zarządczych na poziomie jednostki.

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR
Aktywa finansowe – krótkoterminowe		
Należności z tytułu dostaw i usług – wymagalne do jednego roku	4 185	4 305
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty – wymagalne do jednego roku	14 513	10 930
	18 698	15 235
Zobowiązania finansowe – kredyty i pożyczki długoterminowe		
Od 1 roku do 2 lat	(11 007)	(9 403)
Od 2 do 5 lat	(64 270)	(75 177)
Powyżej 5 lat	(9 055)	(74 150)
	(84 332)	(158 730)
Zobowiązania finansowe – krótkoterminowe		
Kredyty i pożyczki	(137 878)	(81 416)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania – wymagalne do jednego roku	(30 628)	(14 894)
	(168 506)	(96 310)

W pozycji zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ujęte zostały kaucje wpłacone przez klientów w związku z przedsprzedażą budowanych apartamentów. Ich kwota wynosi 14,0 mln EUR (2011 r.: 3,1 mln EUR) i zostanie ujęta w rachunku zysków i strat wraz z zakończeniem budowy.

Informacje na ten obecny status negocjacji kredytowych, potwierdzające dobre perspektywy na poprawę sytuacji w zakresie spłat, zawarte są w nocie 24 dotyczącej kredytów.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1.2 Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

Za kapitał Rada Dyrektorów uznaje łączną wartość zadłużenia Grupy i jej kapitału własnego. Celem zarządzania kapitałem jest zabezpieczenie zdolności Grupy 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, Grupa może zmieniać wysokość dywidendy wypłacanej akcjonariuszom, dokonywać zwrotu kapitału akcjonariuszom, emitować nowe akcje i sprzedawać aktywa w celu redukcji zadłużenia.

Zgodnie z zasadami obowiązującymi w branży, Grupa monitoruje kapitał poprzez wskaźnik zadłużenia, obliczany jako stosunek zadłużenia netto do kapitału ogółem. Zadłużenie netto wyznacza się pomniejszając łączną wartość kredytów bankowych o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Kapitał ogółem oblicza się jako sumę kapitału własnego wykazanego w skonsolidowanym bilansie i zadłużenia netto.

Długoterminowa strategia Grupy zakłada utrzymanie wskaźnika zadłużenia poniżej 75%. Wskaźnik zadłużenia na 31 grudnia 2012 r. przedstawiono w poniższej tabeli.

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR
Kredyty bankowe ogółem	(205 948)	(208 471)
minus: środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14 513	10 930
Zadłużenie netto	(191 435)	(197 541)
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(73 714)	(76 833)
Kapitał ogółem	(265 149)	(274 374)
Wskaźnik zadłużenia	72%	72%

W pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” ujęto środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 12,7 mln EUR (w 2011 r.: 9,8 mln EUR), dotyczące wpływów o ograniczonej możliwości dysponowania, kaucji zabezpieczających, depozytów klientów i kredytów.

2. Ważne oszacowania i osądy księgowe

Oszacowania i osądy księgowe podlegają stałej ocenie i oparte są na doświadczeniach historycznych. Są one korygowane stosownie do aktualnych warunków rynkowych i innych czynników.

2.1 Istotne szacunki i założenia księgowe

Kierownictwo dokonuje szacunków i założeń dotyczących przyszłości. Powstałe w ten sposób szacunki księgowe z definicji rzadko odpowiadają faktycznym wynikom. Poniżej przedstawiono szacunki i założenia, z którymi wiąże się znaczne ryzyko konieczności dokonania istotnej korekty wartości bilansowej aktywów i zobowiązań w następnym roku obrotowym.

(a) Oszacowanie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych

Przy ocenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i rzeczowych aktywów trwałych Zarządzający Nieruchomościami korzysta z usług firmy Jones Lang LaSalle. Wycena wszystkich nieruchomości inwestycyjnych i rzeczowych aktywów trwałych jest aktualizowana co pół roku przez odpowiednio wykwalifikowanych, niezależnych rzeczoznawców. Wycena jest przeprowadzana zgodnie z ogólnie przyjętymi międzynarodowymi zasadami i procedurami wyceny. Założenia przyjmowane przez rzeczoznawców są weryfikowane przez Radę Dyrektorów i Zarządzającego Nieruchomościami pod kątem ich zasadności.

(b) Zapasy

Podstawowa działalność Grupy polega na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych. Proces uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę może zająć dłuższy okres czasu. Ten okres czasu następnie powiększa czas budowy lokali. W tym czasie koszt zakupu gruntu i koszty budowy są wykazywane jako zapasy. Grupa dokonuje ciągłej weryfikacji wartości sprzedaży netto budowanych nieruchomości w stosunku do kumulatywnych kosztów wykazywanych w bilansie jako zapasy.

Na potrzeby przeprowadzania tej weryfikacji, kierownictwo zaangażowało odpowiednio wykwalifikowanego inżyniera, aby monitorował i kontrolował koszty budowy. Wysokość poniesionych i planowanych kosztów jest porównywana z kosztami innych podmiotów działających na rynku w celu zapewnienia jak najlepszej relacji kosztów do uzyskanych korzyści. Przy zamawianiu usług budowlanych przestrzega się rygorystycznych

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

procedur przetargowych, a koszty na poziomie lokalnym kontrolowane są w trybie miesięcznym. Niezależna wycena dotycząca wartości sprzedaży netto inwestycji deweloperskich przeprowadzana jest przez Jones Lang LaSalle (co rok – pełen portfel; co pół roku – wybrane aktywa).

(c) Podatek dochodowy

Grupa podlega obowiązkowi podatkowemu z tytułu uzyskiwanych dochodów w różnych jurysdykcjach. W celu określenia wartości rezerw na podatki dochodowe na poziomie globalnym niezbędne jest dokonywanie znaczących oszacowań. W wypadku niektórych transakcji i obliczeń ostateczne określenie wysokości podatku jest niepewne. Grupa wykazuje rezerwy na dodatkowe zobowiązania podatkowe, jakie mogą zostać na nią nałożone w wyniku przeprowadzenia kontroli skarbowej, opierając się na szacunkach dotyczących ewentualnego zobowiązania do odprowadzenia dodatkowych podatków. Jeżeli ostateczna wysokość podatku ustalona w wyniku przeprowadzonej kontroli skarbowej różni się od pierwotnie wykazanych kwot, różnice takie mają wpływ na wysokość podatku dochodowego i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie, w którym została ostatecznie ustalona wysokość podatku.

2.2 Ważne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości Grupy

Rozróżnienie pomiędzy nieruchomościami inwestycyjnymi a nieruchomościami zajmowanymi przez właścicieli
Grupa ustala, czy dana nieruchomość zalicza się do nieruchomości inwestycyjnych biorąc pod uwagę, czy generuje ona przepływy pieniężne w znacznym stopniu niezależnie od pozostałych aktywów posiadanych przez jednostkę. Nieruchomości zajmowane przez właścicieli generują przepływy pieniężne, które przypisywane są nie tylko do samej nieruchomości, ale i do innych aktywów wykorzystywanych w procesie produkcji lub dostaw.

Niektóre nieruchomości składają się z części utrzymywanej w celu generowania czynszu lub z myślą o zysku kapitałowym oraz drugiej części, wykorzystywanej do dostarczania towarów lub usług. Jeśli każdą z tych części można osobno sprzedać lub wynająć w ramach leasingu finansowego, Grupa ujmuje je osobno. Jeśli części nie można osobno sprzedać, nieruchomość jest wykazywana jako nieruchomość inwestycyjna tylko wtedy, gdy tylko nieznaczna jej część jest wykorzystywana na cele związane z produkcją lub dostawą towarów lub usług, lub na cele administracyjne. W celu stwierdzenia, czy usługi pomocnicze są na tyle znaczące, że nieruchomość nie może być zakwalifikowana jako nieruchomość inwestycyjna, stosuje się osąd. Przy formułowaniu osądu, Grupa analizuje każdą nieruchomość osobno.

3. Informacje dotyczące segmentów

3.1 Segmenty działalności

Kierownictwo dokonało podziału prowadzonej działalności gospodarczej na segmenty w oparciu o raporty podlegające przeglądowi wykonawczego kierownictwa Zarządzającego Nieruchomościami, wykorzystywane w procesie podejmowania decyzji strategicznych.

Dla celów zarządczych, działalność Grupy podzielona jest obecnie na trzy segmenty: posiadanie i zarządzanie nieruchomościami inwestycyjnymi, budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych oraz posiadanie i prowadzenie obiektów hotelowych.

Kierownictwo wykonawcze Zarządzającego Nieruchomościami dokonuje oceny wyników segmentów operacyjnych na podstawie rachunku zysków i strat. Wyniki podlegające ocenie uwzględniają jednorazowe koszty ponoszone w ramach segmentów, takie jak koszty restrukturyzacji, koszty prawne oraz utrata wartości firmy, o ile jest ona wynikiem jednorazowego i odosobnionego zdarzenia. Ocenie podlegają także efekty transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych. Przychody i koszty z tytułu odsetek przypisuje się do poszczególnych segmentów, ponieważ działalność generująca te pozycje jest bezpośrednio związana z nieruchomościami należącymi do danego segmentu.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Poniższa tabela stanowi podsumowanie informacji dotyczących sprawozdawczych segmentów działalności, przekazanych wykonawczemu kierownictwu Zarządzającemu Nieruchomościami i obejmujących rok zakończony 31 grudnia 2012 r.:

Rok zakończony 31 grudnia 2012	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż mieszkań w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Przychody	13 882	9 018	20 259	-	43 159
Koszty operacyjne	(6 383)	(8 881)	(12 817)	-	(28 081)
Zysk brutto ze sprzedaży	7 499	137	7 442	-	15 078
Koszty administracyjne	(1 088)	(533)	(3 208)	(2 939)	(7 768)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	6 411	(396)	4 234	(2 939)	7 310
Pozostałe przychody operacyjne	534	254	163	37	988
Pozostałe koszty operacyjne	(253)	(642)	(837)	6	(1 726)
Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(19 537)	-	-	-	(19 537)
(Strata) / zysk z działalności operacyjnej	(12 845)	(784)	3 560	(2 896)	(12 965)
Przychody finansowe	122	112	41	55	330
Koszty finansowe	(4 717)	(1 106)	(1 770)	(16)	(7 609)
Koszty finansowe - pozostałe zyski – różnice kursowe	5 896	23	4 177	95	10 191
Wynik brutto segmentu	(11 544)	(1 755)	6 008	(2 762)	(10 053)
Podatek dochodowy	246	(181)	(3 029)	(4)	(2 968)
Strata za okres wykazana w rachunku zysków i strat					(13 021)
Przypisana udziałom niedającym kontroli					(128)
Strata netto przypisana akcjonariuszom Jednostki Dominującej					(13 149)

Rok zakończony 31 grudnia 2012	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż mieszkań w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Aktywa segmentu sprawozdawczego	144 285	76 294	100 266	-	320 845
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	4 312	4 312
Aktywa ogółem	144 285	76 294	100 266	4 312	325 157
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(127 618)	(53 946)	(64 609)	-	(246 173)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(5 270)	(5 270)
Zobowiązania ogółem	(127 618)	(53 946)	(64 609)	(5 270)	(251 443)

Rok zakończony 31 grudnia 2012	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż mieszkań w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	729	142	312	36	1 219
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	52	159	2 632	11	2 854
Amortyzacja wartości niematerialnych	2	2	49	19	72

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Rok zakończony 31 grudnia 2011 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż mieszkań w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Przychody	13 604	21 359	19 076	-	54 039
Koszty operacyjne	(5 546)	(18 575)	(12 622)	-	(36 743)
Zysk brutto ze sprzedaży	8 058	2 784	6 454	-	17 296
Koszty administracyjne	(1 118)	(963)	(3 086)	(3 847)	(9 014)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	6 940	1 821	3 368	(3 847)	8 282
Pozostałe przychody operacyjne	261	72	95	(10)	418
Pozostałe koszty operacyjne	(246)	(3 556)	(2 277)	7	(6 072)
Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	2 614	-	(49)	-	2 565
(Strata) / zysk z działalności operacyjnej	9 569	(1 663)	1 137	(3 850)	5 193
Przychody finansowe	68	73	23	115	279
Koszty finansowe	(5 957)	(2 455)	(2 269)	(12)	(10 693)
Koszty finansowe - pozostałe straty – różnice kursowe	(9 309)	(2 041)	(6 244)	(257)	(17 851)
Wynik brutto segmentu	(5 629)	(6 086)	(7 353)	(4 004)	(23 072)
Podatek dochodowy	(214)	636	1 373	116	1 911
Strata za okres wykazana w rachunku zysków i strat					(21 161)
Przypisana udziałom niedającym kontroli					175
Strata netto przypisana akcjonariuszom Jednostki Dominującej					(20 986)

Rok zakończony 31 grudnia 2011 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż mieszkań w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Aktywa segmentu sprawozdawczego	152 923	63 756	103 213	-	319 892
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	4 149	4 149
Aktywa ogółem	152 923	63 756	103 213	4 149	324 041
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(127 253)	(43 409)	(74 466)	-	(245 128)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(1 483)	(1 483)
Zobowiązania ogółem	(127 253)	(43 409)	(74 466)	(1 483)	(246 611)

Rok zakończony 31 grudnia 2011 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	1 107	408	346	114	1 975
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	43	112	2 707	11	2 873
Amortyzacja wartości niematerialnych	14	2	47	3	66

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Pomiędzy segmentami miały miejsce transakcje sprzedaży uznane za nieistotne.

Koszty nieprzypisane obejmują wydatki korporacyjne. Aktywa segmentu obejmują nieruchomości inwestycyjne, rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne, zapasy, należności oraz operacyjne środki pieniężne.

Na zobowiązania segmentu składają się zobowiązania operacyjne i zobowiązania finansowe.

Aktywa nieprzypisane to salda środków pieniężnych, należności oraz inne aktywa pozostające w posiadaniu Spółki i wybranych spółek będących podmiotami dominującymi zależnych grup kapitałowych (sub-holding companies), a także aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Zobowiązania nieprzypisane obejmują bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego w Spółce i wybranych spółkach będących podmiotami dominującymi zależnych grup kapitałowych (sub-holding companies) na dzień bilansowy. Zobowiązania nieprzypisane obejmują także kredyty i pożyczki, ponieważ kredyty i pożyczki nie należą do działalności operacyjnej.

Grupa zarządza segmentami działalności w podziale na regiony. Działalność Grupy w okresie sprawozdawczym koncentrowała się w czterech krajach Europy Środkowo-Wschodniej, przy czym większość środków pieniężnych znajduje się w dyspozycji jednostki dominującej. Główne kraje, w których Grupa prowadzi działalność, to:

- Polska,
- Węgry,
- Bułgaria oraz
- Rumunia.

Rok zakończony 31 grudnia 2012				Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych w tys. EUR	Amortyzacja wartości niematerialnych w tys. EUR
	Przychody w tys. EUR	Aktywa trwałe w tys. EUR	Nakłady inwestycyjne w tys. EUR		
Polska	37 937	190 553	801	2 673	72
Węgry	3 591	29 512	406	39	-
Słowacja	-	-	-	-	-
Bułgaria	403	2 746	-	8	-
Rumunia	1 228	13 727	12	134	-
Nieprzypisane	-	3 442	-	-	-
Ogółem	43 159	239 980	1 219	2 854	72

Rok zakończony 31 grudnia 2011				Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych w tys. EUR	Amortyzacja wartości niematerialnych w tys. EUR
	Przychody w tys. EUR	Aktywa trwałe w tys. EUR	Nakłady inwestycyjne w tys. EUR		
Polska	47 930	196 544	1 501	2 643	65
Węgry	4 167	35 517	439	23	1
Słowacja	12	-	-	-	-
Bułgaria	717	2 735	7	11	-
Rumunia	1 213	14 934	28	196	-
Nieprzypisane	-	3 393	-	-	-
Ogółem	54 039	253 123	1 975	2 873	66

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

4. Analiza kosztów

4.1 Koszty operacyjne

	2012	2011
	w tys. EUR	w tys. EUR
Koszty sprzedaży nieruchomości mieszkalnych	7 810	16 889
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	11 094	10 328
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	1 712	1 733
Koszty osobowe	5 417	5 371
Koszty sprzedaży i reklamy bezpośredniej	1 625	1 563
Amortyzacja	894	880
Odwrocenie odpisu z tytułu utraty wartości zapasów	(471)	(21)
Koszty operacyjne	28 081	36 743

4.2 Koszty administracyjne

	2012	2011
	w tys. EUR	w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług podatkowych		
Koszt badania sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy przez biegłego rewidenta Grupy	206	270
Koszt innych usług realizowanych przez biegłego rewidenta Grupy:		
- Koszt badania sprawozdań finansowych jednostek zależnych Spółki zgodnie z wymogami ustawowymi	42	68
- Koszty niezwiązane z badaniem sprawozdania finansowego – koszty przeglądów śródrocznych	44	70
- Koszty niezwiązane z badaniem sprawozdania finansowego – usługi podatkowe	21	32
- Inne usługi służące zachowaniu zgodności z przepisami prawa	16	-
Inne usługi specjalistyczne	251	208
Koszty wynagrodzeń motywacyjnych i za zarządzanie	1 941	2 758
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	876	1 146
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	1 255	1 173
Koszty osobowe	1 065	1 040
Amortyzacja	2 032	2 059
Inne koszty administracyjne	19	190
Koszty administracyjne	7 768	9 014

4.3 Koszty świadczeń pracowniczych

	2012	2011
	w tys. EUR	w tys. EUR
Wynagrodzenia	6 253	6 244
Składki na ubezpieczenia społeczne	714	663
Koszty świadczeń pracowniczych	6 967	6 907
Srednia liczba zatrudnionych	318	310

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

5. Pozostałe przychody operacyjne

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR
Dochody uzyskane z tytułu umów ubezpieczeniowych	(98)	(48)
Opłaty karne z tytułu unieważnionych umów	(160)	-
Zwrot podatku od nieruchomości	(324)	-
Pozostałe	(406)	(370)
Pozostałe przychody operacyjne	(988)	(418)

6. Pozostałe koszty operacyjne

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR
Kary, odsetki i opłaty	216	301
Strata na sprzedaży aktywów trwałych	207	155
Utrata wartości banku gruntów	580	3,177
Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych	614	2,108
Pozostałe	109	331
Pozostałe koszty operacyjne	1 726	6 072

7. Przychody finansowe i koszty finansowe – netto

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR
Odsetki od kredytów bankowych	(7 176)	(9 320)
Strata na instrumentach pochodnych na stopę procentową	(33)	(59)
Strata na instrumentach pochodnych na stopę procentową	-	(379)
Pozostałe opłaty o podobnym charakterze	(400)	(935)
Koszty finansowe	(7 609)	(10 693)
Przychody finansowe – przychody odsetkowe	330	279
Koszty finansowe z wyłączeniem różnic kursowych – netto	(7 279)	(10 414)
Niezrealizowane dodatnie różnice kursowe	12 920	2 848
Niezrealizowane ujemne różnice kursowe	(1 797)	(19 911)
Zrealizowane dodatnie różnice kursowe	506	916
Zrealizowane ujemne różnice kursowe	(1 438)	(1 704)
Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe	10 191	(17 851)
Koszty finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto	2 912	(28 265)

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

8. Podatek dochodowy

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR
Działalność kontynuowana		
Bieżący podatek od zysku za rok	-	49
Korekta dotycząca poprzednich okresów	-	-
Ogółem podatek bieżący	-	49
Podatek odroczoney	(2 968)	(1 960)
Podatek dochodowy	(2 968)	(1 911)

Wykazany w rachunku zysków i strat wpływ odroczonego podatku dochodowego wynika z rozwiązania aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, co do których przestało istnieć prawdopodobieństwo, że zostaną zrealizowane, przede wszystkim w związku z restrukturyzacją podatkową Grupy w Polsce.

Podatek od pozycji odniesionych na kapitał własny

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR
Podatek odroczoney od nadwyżki z aktualizacji wyceny	9 364	(225)
Podatek odroczoney od różnic kursowych rozliczonych z kapitałem rezerwowym	(553)	656
	8 811	431

Podatek odroczoney od nadwyżki z aktualizacji wyceny obejmuje głównie niższe zobowiązania z tytułu podatku odroczonego w związku z restrukturyzacją podatkową Grupy w Polsce.

Wysokość opodatkowania została obliczona przy zastosowaniu standardowych stawek podatku dochodowego od osób prawnych obowiązujących w każdym kraju, w którym Spółka prowadzi działalność. Różnicę pomiędzy wykazaną powyżej kwotą podatku bieżącego ogółem a kwotą obliczoną przez zastosowanie standardowych stawek podatku dochodowego od osób prawnych do zysku przed opodatkowaniem przedstawiono w poniższej tabeli:

	2012 w tys. EUR (10 053)	2011 w tys. EUR (23 072)
Strata brutto		
Podatek od straty według średniej stawki dla krajów – 22,8% (2011: 17%)	2 297	3 922
Czynniki mające wpływ na podatek dochodowy w rachunku zysków i strat:		
Różnice trwałe	(972)	(1 200)
Wykorzystanie strat podatkowych z lat ubiegłych	43	(49)
Straty w odniesieniu do których w roku bieżącym nie wykazano podatku odroczonego	(696)	(977)
Korekta dotycząca lat poprzednich	5	(31)
Odpis aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(493)	(43)
Korzyści wynikające z aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego nierozpoznanego w latach ubiegłych	-	289
Restrukturyzacja Grupy	(3 152)	-
Podatek dochodowy	(2 968)	1 911

Istnieją nierozpoznane aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego brutto dotyczące strat w wysokości 3,3 mln EUR (w 2011 r.: 3,3 mln EUR). Terminy wygaśnięcia nierozpoznanych strat podatkowych (kwoty przedstawione z uwzględnieniem właściwych stawek podatkowych) przedstawiono w poniższej tabeli:

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR
2012	-	828
2013	1 024	557
2014	609	651
2015	405	1 062
2016	370	266
2017	280	-
2018	173	-
2019	125	-
Nieokreślony	345	-
	3 331	3 364

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

9. Dywidendy

W latach zakończonych 31 grudnia 2012 r. i 31 grudnia 2011 r. nie została ogłoszona wypłata dywidendy, ani też dywidenda nie była wypłacana.

10. Strata na akcję

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

Na potrzeby obliczenia rozwodnionego zysku / rozwodnionej straty 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 zysków / strat i średnich ważonych liczb akcji przyjętych do obliczeń:

Rok zakończony 31 grudnia 2012	(Strata)	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
Działalność kontynuowana	w tys. EUR		
Podstawowa strata na akcję			
Strata przypisana akcjonariuszom Spółki	(13 149)	46 852 014	(28,1)
Efekt papierów wartościowych mogących powodować rozwodnienie			
Warranty akcyjne	-	-	-
Rozwodniona strata na akcję	(13 149)	46 852 014	(28,1)
Skorygowana strata			
Rok zakończony 31 grudnia 2011	(Strata)	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
Działalność kontynuowana	w tys. EUR		
Podstawowa strata na akcję			
Strata przypisana akcjonariuszom Spółki	(20 986)	46 852 014	(44,8)
Efekt papierów wartościowych mogących powodować rozwodnienie			
Warranty akcyjne	-	-	-
Rozwodniona strata na akcję	(20 986)	46 852 014	(44,8)
Skorygowana strata			

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

11. Wartość firmy

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR
Koszt		
Na początek roku	1 550	1 550
Na koniec roku	1 550	1 550
Całkowita utrata wartości		
Na początek roku	(1 550)	(1 550)
Na koniec roku	(1 550)	(1 550)
Wartość księgowa netto na koniec roku	-	-

Aktywa i zobowiązania będące podstawą wyliczenia wartości firmy to nieruchomości oraz projekty deweloperskie Grupy. Te aktywa i zobowiązania zostały wycenione przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego na dzień nabycia.

12. Spółki joint venture

Jak wspomniano w notcie 36, Grupa posiada 50-procentowe udziały w kilku jednostkach współzależnych, które podlegają konsolidacji metodą proporcjonalną. W bilansie Grupy wykazywane są następujące kwoty związane ze spółkami joint venture:

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR
Aktywa trwałe	240	362
Aktywa obrotowe	13 305	8 073
Zobowiązania krótkoterminowe	(3 313)	(4 283)
Zobowiązania długoterminowe	(7 081)	(3 236)
Aktywa netto	3 151	916
Przychody	-	15
Koszty	(591)	(2 755)
Strata netto	(591)	(2 740)

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

13. Wartości niematerialne

	Oprogramowanie komputerowe w tys. EUR
Cena nabycia/koszt wytworzenia	
Na 1 stycznia 2011	608
Zwiększenia	105
Korekty kursowe	(64)
Na 31 grudnia 2011	649
Zwiększenia	36
Korekty kursowe	52
31 grudnia 2012	737
Umorzenie	
Na 1 stycznia 2011	(328)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(66)
Korekty kursowe	40
Na 31 grudnia 2011	(354)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(72)
Korekty kursowe	(31)
31 grudnia 2012	(457)
Wartość księgową netto na 31 grudnia 2012	280
Wartość księgową netto na 31 grudnia 2011	295

14. Grunty użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego – rozliczenia międzyokresowe czynne

W wyniku połączenia przedsiębiorstw w 2006 r. Grupa wykazała rozliczenia międzyokresowe czynne z tytułu leasingu operacyjnego gruntów.

	Grunty użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego w tys. EUR
Cena nabycia/koszt wytworzenia	
Na 1 stycznia 2011	13 655
Zwiększenia	-
Korekty kursowe	(1 411)
Na 31 grudnia 2011	12 244
Zwiększenia	-
Korekty kursowe	984
31 grudnia 2012	13 228
Umorzenie	
Na 1 stycznia 2011	(906)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(145)
Korekty kursowe	103
Na 31 grudnia 2011	(948)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(142)
Korekty kursowe	(79)
31 grudnia 2012	(1 169)
Wartość księgową netto na 31 grudnia 2012	12 059
Wartość księgową netto na 31 grudnia 2011	11 296

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

15. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki w tys. EUR	Urządzenia techniczne i maszyny w tys. EUR	Środki transportu w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub wyceny				
Na 1 stycznia 2011	90 606	11 336	148	102 090
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	484	300	8	792
Korekty kursowe	(8 501)	(1 096)	(14)	(9 611)
Przeniesienie	115	(115)	-	-
Zbycie	-	(310)	(46)	(356)
Aktualizacja wyceny	(2 069)	-	-	(2 069)
Na 31 grudnia 2011	80 635	10 115	96	90 846
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	24	567	18	609
Korekty kursowe	5 603	744	6	6 353
Przeniesienie	-	-	-	-
Zbycie	-	(110)	(25)	(135)
Aktualizacja wyceny	(4 722)	-	-	(4 722)
31 grudnia 2012	81 540	11 316	95	92 951
Umorzenie				
Na 1 stycznia 2011	(224)	(3 437)	(98)	(3 759)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 886)	(811)	(19)	(2 716)
Przeniesienie	-	(12)	-	(12)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	1 195	-	-	1 195
Korekty kursowe	241	378	11	630
Zbycie	-	155	44	199
Na 31 grudnia 2011	(674)	(3 727)	(62)	(4 463)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 948)	(752)	(12)	(2 712)
Przeniesienie	-	-	-	-
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	-	-	-	-
Korekty kursowe	-	(282)	(4)	(286)
Zbycie	-	42	15	57
31 grudnia 2012	(2 622)	(4 719)	(63)	(7 404)
Wartość księgowa netto na 31 grudnia 2012	78 918	6 597	32	85 547
Wartość księgowa netto na 31 grudnia 2011	79 961	6 388	34	86 383

Budynki zostały wycenione wg stanu na 31 grudnia 2012 r. przez uprawnionych rzeczoznawców nieruchomości pracujących dla firmy Jones Lang LaSalle, Chartered Surveyors, pełniącej funkcję zewnętrznego rzeczoznawcy. Wszystkie takie osoby posiadają uprawnienia biegłych rzeczoznawców (ang. Chartered Surveyors) i są członkami Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców Majątkowych w Wielkiej Brytanii (RICS). Wycenę przeprowadzono według Wartości Rynkowej nieruchomości, zgodnie ze Standardami Wyceny Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców Majątkowych w Wielkiej Brytanii (RICS Appraisal and Valuation Standards). W odniesieniu do wszystkich nieruchomości podstawą wyceny były bieżące ceny na aktywnym rynku. Powstałe w ten sposób:

- korekty aktualizacyjne (po odliczeniu odnośnego podatku odroczonego) zostały ujęte w pozycji „Kapitał z aktualizacji wyceny” w kapitale własnym (nota 29).
- korekty z tytułu utraty wartości zostały ujęte w pozycji „Pozostałe koszty operacyjne” (nota 6).

Grupa posiada ustanowione zastawy na rzeczowych aktywach trwałych o wartości 82,9 mln EUR (31 grudnia 2011 r.: 95,7 mln EUR) tytułem zabezpieczenia pewnych kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym. Nieruchomości te służą jako zabezpieczenie kredytów o wartości 60,6 mln EUR (31 grudnia 2011 r.: 62,6 mln EUR) (nota 24).

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Gdyby wartość budynków ustalono metodą kosztu historycznego, kwoty przedstawiałyby się następująco:

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR
Cena nabycia/koszt wytworzenia	82 554	76 904
Umorzenie	(10 337)	(7 845)
Na 31 grudnia	72 217	69 059

16. Nieruchomości inwestycyjne

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR
Na początek roku	144 836	156 153
Zbycie	(1 234)	-
Przeniesienie z innych kategorii aktywów	-	-
Aktywowane nakłady na istniejące środki trwałe	574	1 146
Różnice kursowe	9 908	(15 027)
Wartość bieżąca rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego	(2)	(1)
Zwiększenie/(zmniejszenie) wartości godziwej	(19 537)	2 565
Na koniec roku	134 545	144 836
Pomniejszenie o aktywa przeznaczone do sprzedaży (nota 20)	(700)	(1 900)
	133 845	142 936

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Grupy na 31 grudnia 2012 r. została określona na podstawie wyceny przeprowadzonej na ten dzień przez firmę Jones Lang LaSalle. Wycena, przeprowadzona zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Wyceny (International Valuation Standards), została ustalona na podstawie danych rynkowych dotyczących cen transakcyjnych uzyskanych za podobne nieruchomości.

Grupa posiada ustanowione zastawy na nieruchomościach inwestycyjnych o wartości 128,6 mln EUR (w 2011 r.: 137,1 mln EUR) tytułem zabezpieczenia pewnych kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym.

Przychody Grupy z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych (wszystkie te nieruchomości wynajmowane są na zasadzie leasingu operacyjnego) wyniosły 13,9 mln EUR (w 2011 r.: 13,6 mln EUR). Bezpośrednie koszty operacyjne, w tym koszty napraw i utrzymania, związane z nieruchomościami inwestycyjnymi, które generowały przychody z wynajmu wyniosły 6,4 mln EUR (w 2011 r.: 5,5 mln EUR). Bezpośrednie koszty operacyjne, w tym koszty napraw i utrzymania, związane z nieruchomościami inwestycyjnymi, które nie generowały przychodów z wynajmu w ciągu roku, wyniosły 1,1 mln EUR (w 2011 r.: 1,1 mln EUR).

17. Należności z tytułu umów leasingu operacyjnego, w których Grupa jest leasingodawcą

Grupa prowadzi wynajem nieruchomości inwestycyjnych na podstawie niepodlegających rozwiązaniu umów leasingu operacyjnego. Te umowy leasingowe przewidują różne okresy zobowiązania, różne klauzule rewaloryzacyjne i różne prawa w zakresie możliwości przedłużenia umowy.

Na 31 grudnia 2012 r. przyszłe łączne minimalne wpływy z tytułu płatności leasingowych w ramach niepodlegających rozwiązaniu umów leasingu operacyjnego przedstawiają się następująco:

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR
Do 1 roku	8 517	10 771
Od 1 roku do 5 lat	14 985	16 339
Powyżej 5 lat	1 604	2 167
Ogółem	25 106	29 277

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

18. Zapasy

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR
Grunty pod inwestycje	32 799	31 382
Nakłady budowlane	25 268	8 837
Zakończone inwestycje	7 167	14 312
Zapasy - hotele	1 245	1 152
Na 31 grudnia	66 479	55 683

W trakcie roku na koszty operacyjne w rachunku zysków i strat odniesiono zapasy w wysokości 7,8 mln EUR (w 2011 r.: 16,9 mln EUR). W 2012 r. tytułem utraty wartości zapasów w rachunku zysków i strat rozpoznano 0,1 mln EUR. W 2011 r. tytułem utraty wartości zapasów w rachunku zysków i strat rozpoznano 3,2 mln EUR. Na 31 grudnia 2012 r. wartość zapasów ujmowanych w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży wyniosła 29,0 mln EUR (w 2011 r.: 27,0 mln EUR).

Zapasy służą jako zabezpieczenie kredytów bankowych na kwotę 55,6 mln EUR (w 2011 r.: 46,0 mln EUR) (nota 24).

Koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 1,6 mln EUR (31 grudnia 2011 r.: 1,0 mln EUR) bezpośrednio związane z budową kwalifikowanych aktywów podlegają aktywowaniu jako koszty zapasów do czasu, gdy aktywa te staną się zasadniczo gotowe do użytku lub sprzedaży.

19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR
Termin wymagalności do 1 roku:		
Należności z tytułu dostaw i usług	2 906	3 041
Pomniejszenie o odpisy z tytułu utraty wartości należności	(1 390)	(1 510)
Należności z tytułu dostaw i usług – netto	1 516	1 531
Pozostałe należności	1 774	1 790
Rozliczenia międzyokresowe czynne	895	984
Na 31 grudnia	4 185	4 305
Długoterminowe – pozostałe należności z tytułu pożyczek:		
Pożyczki udzielone inwestorom niekontrolującym	3 318	3 232
Na 31 grudnia	3 318	3 232

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

Pożyczki udzielone inwestorom niekontrolującym oprocentowane są według stopy EURIBOR powiększonej o uzgodnioną marżę. Pożyczki te nie mają określonego terminu spłaty, nie rozpoznano także utraty ich wartości.

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 inwestorom niekontrolującym zbliżone są do ich wartości godziwej.

Na 31 grudnia 2012 r. rozpoznano utratę wartości krótkoterminowych należności z tytułu dostaw i usług w wysokości 1,4 mln EUR (w 2011 r.: 1,5 mln EUR). Na 31 grudnia 2012 r. spisano nieściągalne należności w kwocie 0,1 mln EUR (w 2011 r.: 0,08 mln EUR). Poniżej przedstawiono strukturę wiekową należności z rozpoznaną utratą wartości:

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR
Od 0 do 3 miesięcy	-	-
Od 3 do 6 miesięcy	-	-
Ponad 6 miesięcy	(1 390)	(1 510)
Na 31 grudnia	(1 390)	(1 510)

Na 31 grudnia 2012 r. wartość przeterminowanych krótkoterminowych należności z tytułu dostaw i usług wyniosła 0,6 mln EUR (w 2011 r.: 0,7 mln EUR). Nie rozpoznano utraty wartości tych należności. Są to

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

należności od szeregu niezależnych klientów, wobec których w ostatnim okresie nie stwierdzono przypadków niespłacania zobowiązań finansowych.

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

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR
Euro	142	394
Polski złoty	2 712	2 645
Węgierski forint	863	684
Rumuński lej	379	405
Pozostałe waluty	89	177
Na 31 grudnia	4 185	4 305

Zmiany w zakresie odpisów na utratę wartości należności z tytułu dostaw i usług przedstawiono w poniższej tabeli:

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR
Na początek roku	(1 510)	(1 633)
Odpis na utratę wartości należności z tytułu dostaw i usług	(53)	(354)
Należności z tytułu dostaw i usług spisane w ciągu roku jako nieściągalne	120	70
Odwrocenie niewykorzystanego odpisu	108	238
Korekty kursowe	(55)	169
Na koniec roku	(1 390)	(1 510)

Pozostałe kategorie należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności nie zawierają żadnych aktywów z rozpoznaną utratą wartości.

Maksymalna kwota ekspozycji Grupy na ryzyko kredytowe na dzień bilansowy jest w przybliżeniu równa łącznej wartości należności z tytułu dostaw i usług i pozostałych należności netto oraz pożyczek udzielonych inwestorom niekontrolującym.

20. Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży i bezpośrednio związane z nimi zobowiązania

W marcu 2011 r. spółka Atlas podjęła aktywne działania marketingowe w celu sprzedaży budynku biurowego Moszkva zlokalizowanego w Budapeszcie na Węgrzech. We wrześniu 2012 r. Spółka zawarła warunkową umowę sprzedaży połowy budynku za łączną cenę 700 tys. EUR. Transakcja została sfinalizowana w grudniu 2012 r.

Poniżej wymieniono główne klasy aktywów i zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży:

	31 grudnia 2012 w tys. EUR	31 grudnia 2011 w tys. EUR
Aktywa:		
Nieruchomości inwestycyjne	700	1,900
Aktywa w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	700	1,900

	2012 w tys. EUR
Na początek roku	1 900
Zbycie	(700)
Różnice kursowe	133
Zwiększenie/(zmniejszenie) wartości godziwej	(633)
Na koniec roku	700

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

21. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13 348	10 289
Lokaty bankowe krótkoterminowe	1 165	641
Na 31 grudnia	14 513	10 930

Środki pieniężne na rachunkach bankowych są oprocentowane według stopy zmiennej ustalonej na podstawie oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe zakładane są na różne okresy, począwszy od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od zapotrzebowania Grupy na gotówkę w danym czasie, i generują odsetki naliczane według oprocentowania właściwego dla danej lokaty krótkoterminowej.

Na 31 grudnia 2012 r. Grupa miała do dyspozycji niewykorzystane środki w ramach udzielonych kredytów. Szczegółowe informacje na ten temat przedstawiono w nocie 24.

W pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” ujęto środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 12,7 mln EUR (w 2011 r.: 9,8 mln EUR), dotyczące wpływów o ograniczonej możliwości dysponowania, kaucji zabezpieczających, depozytów klientów i kredytów.

22. Środki pieniężne z działalności operacyjnej

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR
Strata za rok	(13 021)	(21 161)
Korekty:		
Różnice kursowe	(11 166)	18 834
Koszty finansowe	7 305	10 052
Przychody finansowe	(310)	(279)
Podatek dochodowy	2 968	(1 912)
Rezerwa na należności	(120)	123
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	2 712	2 728
Amortyzacja wartości niematerialnych	214	212
Strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	155
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	207	-
Zmniejszenie/(zwiększenie) wartości nieruchomości inwestycyjnych	19 537	(2 565)
Odpis/ (Odwrócenie odpisu) z tytułu utraty wartości zapasów	109	(3 970)
Spisanie rzeczowych aktywów trwałych	614	2 070
	9 049	4 287
Zmiana stanu kapitału obrotowego		
(Zwiększenie) / zmniejszenie zapasów	(10 484)	24 735
Zmniejszenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	240	4 628
Zwiększenie / (Zmniejszenie) stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	12 630	(4 705)
Różnice kursowe z przeliczenia kapitału obrotowego	3 227	(6 038)
	5 613	18 620
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	14 662	22 907

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

23. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR
Krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(6 166)	(5 512)
Pozostałe podatki i ubezpieczenia społeczne	(1 243)	(1 122)
Pozostałe zobowiązania	(2 720)	(1 696)
Kwoty płatne na rzecz udziałów niedających kontroli (nota 31.1)	(2 914)	-
Rozliczenia międzyokresowe bierne	(17 585)	(6 564)
Na 31 grudnia	(30 628)	(14 894)
Długoterminowe – pozostałe zobowiązania		
Pożyczki uzyskane od inwestorów niekontrolujących	(3 314)	(4 617)
Pozostałe długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(3 512)	(2 512)
Na 31 grudnia	(6 826)	(7 129)
Ogółem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(37 454)	(22 023)

Pożyczki uzyskane od inwestorów niekontrolujących były niezabezpieczone i oprocentowane według stóp procentowych w granicach od 2,02% do 3,16% (w 2011 r.: od 2,81% do 3,35%) w skali roku. Wartość księgową tych pożyczek została uznana za zbliżoną do ich wartości godziwej. Pożyczki te podlegają spłacie w okresie od jednego do dwóch lat.

24. Kredyty bankowe

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR
Krótkoterminowe		
<i>Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie</i>		
Zabezpieczone	(132 497)	(72 696)
Długoterminowe		
<i>O terminie spłaty do 2 lat</i>		
Zabezpieczone	(6 592)	(2 948)
<i>O terminie spłaty od 3 do 5 lat</i>		
Zabezpieczone	(58 285)	(60 134)
<i>O terminie spłaty powyżej 5 lat</i>		
Zabezpieczone	(8 574)	(72 693)
	(73 451)	(135 775)
Ogółem	(205 948)	(208 471)

Kredyty bankowe są zabezpieczone różnymi nieruchomościami Grupy oraz są oprocentowane o stałej bądź zmiennej stopie.

Wartość godziwa zaciągniętych kredytów o stałym i zmiennym oprocentowaniu była zbliżona do ich wartości bilansowych na dzień bilansowy, ponieważ skutki ich wyceny do wartości rynkowej lub zastosowania dyskonta nie były znaczące. Wartości godziwe ustalono na podstawie przepływów środków pieniężnych zdyskontowanych według stóp procentowych opartych na odpowiednich stałych i zmiennych stopach procentowych na koniec roku.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Waluta kredytu	Podstawa naliczania odsetek	Saldo kredytu		Termin spłaty	Zabezpieczenie
		w walucie kredytu w tys. EUR	w EUR w tys. EUR		
Euro	EURIBOR 3M	57 721	57 721	wrzesień 2015	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
Euro	EURIBOR 3M	61 517	61 517	grudzień 2016	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych należnościach, saldach na rachunkach bankowych i/lub udziałach, przelew na zabezpieczenie wierzytelności;kredyt objęty wspólnym zabezpieczeniem
Euro	EURIBOR 1M	5 564	5 564	luty 2013	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
PLN	WIBOR 1M	41 389	10 124	luty 2013	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
Euro	EURIBOR 1M	5 736	5 736	maj 2021	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
PLN	WIBOR 1M	14 346	3 509	marzec 2014	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
PLN	WIBOR 1M	18 176	4 446	grudzień 2014	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych należnościach, saldach na rachunkach bankowych i udziałach
PLN	WIBOR 1M	-	-	grudzień 2015	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych należnościach, saldach na rachunkach bankowych i udziałach
Euro	Oprocentowa nie stałe	13 862	13 862	marzec 2017	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych należnościach i udziałach
Euro	EURIBOR 3M	3 419	3 419	kwiecień 2010	Hipoteka na aktywach oraz zastaw na odnośnych udziałach
Euro	EURIBOR 3M	2 209	2 209	grudzień 2017	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych należnościach i udziałach
Euro	EURIBOR 3M	3 925	3 925	grudzień 2021	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych należnościach, saldach na rachunkach bankowych i/lub udziałach, przelew na zabezpieczenie wierzytelności;kredyt objęty wspólnym zabezpieczeniem
Euro	EURIBOR 3M	12 893	12 893	grudzień 2012	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych należnościach, saldach na rachunkach bankowych i/lub udziałach, przelew na zabezpieczenie wierzytelności;kredyt objęty wspólnym zabezpieczeniem
Euro	EURIBOR 3M	13 495	13 495	grudzień 2012	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych należnościach, saldach na rachunkach bankowych i/lub udziałach, przelew na zabezpieczenie wierzytelności;kredyt objęty wspólnym zabezpieczeniem
Euro	LIBOR 3M	3 222	3 222	sierpień 2016	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych saldach na rachunkach bankowych i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
Euro	EURIBOR 3M	5 077	5 077	wrzesień 2017	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
Ogółem		206 719			

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Kwota podana w powyższej tabeli w pozycji „Kwota do spłaty ogółem” różni się od kwot podanych w skonsolidowanym bilansie na 31 grudnia 2012 r. odnośnie kredytów bankowych i kredytów w rachunku bieżącym ogółem ze względu rozliczenie bezpośrednich kosztów emisji zgodnie z MSSF.

Na dzień bilansowy, efektywne stopy procentowe kształtowały się następująco:

		Euro	Złoty
Kredyty bankowe	2012	1,61% - 6,19%	7,22% - 7,79%
Kredyty bankowe	2011	2,70% - 6,19%	6,14% - 7,99%

Kredyty bankowe są wyrażane w wielu walutach i mają różne oprocentowanie. Struktura walutowa kredytów Grupy jest następująca:

	Euro w tys. EUR	Złoty w tys. EUR	Pozostałe waluty w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2012	188 091	17 857	-	205 948
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2011	194 373	14 098	-	208 471

Grupa posiada następujące niewykorzystane środki z tytułu kredytów:

Zmienna stopa procentowa:	Euro 2012 w tys. EUR	Euro 2011 w tys. EUR
Dostępne przez okres dłuższy niż 1 rok	29 415	27 186

Na dzień bilansowy Spółka ustanowiła zabezpieczenia na następujących aktywach finansowych w celu zagwarantowania spłaty zobowiązań na rzecz banków:

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR
Należności z tytułu dostaw i usług	13 174	12 240
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 470	4 406
Łączna wartość bilansowa aktywów finansowych, na których ustanowiono zabezpieczenie w celu zagwarantowania spłaty zobowiązań na rzecz banków	16 644	16 646

Aktualna sytuacja

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

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

Kredyty Voluntari oraz Solaris o łącznej kwocie 26,4 miliona EUR z terminem spłaty 31 grudnia 2012 nie zostały spłacone w wyniku czego pozostałe kredyty (Millenium i Ligetvaros) o łącznej kwocie 65,3 miliona EUR musiały zostać przeklasyfikowane z kredytów długoterminowych do krótkoterminowych wskutek naruszenia zobowiązań umownych. Grupa podjęła już w roku 2012 negocjacje z bankiem jednakże dopiero 28 lutego

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2013 r. Grupa otrzymała od banku i podpisała nowe warunki ogólne do umowy o wspólnym zabezpieczeniu. Na podstawie nowych warunków termin spłaty dotychczasowych kredytów został przedłużony do dnia 31 grudnia 2015.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. kolejne dwa kredyty, na łączną kwotę 18.9 mln EUR, zostały przeniesione z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych, jako kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym przypadające do spłaty w terminie do jednego roku lub płatne na żądanie. Przeniesienie wynikało z faktu naruszenia zobowiązań umownych lub niezapłacenia kwot należnych z tytułu tych kredytów. Spółka prowadzi z bankami rozmowy na temat restrukturyzacji tych kredytów. Obecnie Grupa finalizuje porozumienie z bankiem w wyniku którego jeden z kredytów o łącznej kwocie EUR 5.0 miliona zostanie całkowicie zaspokojony.

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

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

25. Zobowiązania finansowe – instrumenty pochodne

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR
<i>Instrumenty pochodne niewyznaczone jako instrumenty zabezpieczające:</i>		
- Kontrakt zamiany stóp procentowych	(1 784)	(1 688)
Instrumenty finansowe klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu ogółem	(1 784)	(1 688)
<i>Minus część długoterminowa:</i>		
- Kontrakt zamiany stóp procentowych	1 364	1 366
Część bieżąca	(420)	(322)

Wartość godziwa instrumentów pochodnych dzieli się na część bieżącą i część długoterminową, w zależności od okresu pozostałego do terminu wymagalności kontraktu i przepływów pieniężnych związanych z kontraktem. Wartość godziwa instrumentów pochodnych Grupy powiązanych ze stopami procentowymi jest obliczana na podstawie cen publikowanych przez maklerów.

Poniższa tabela przedstawia terminy zapadalności finansowych instrumentów pochodnych:

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR
Do 3 miesięcy	(105)	(81)
Od 3 do 6 miesięcy	(105)	(81)
Od 6 do 12 miesięcy	(210)	(160)
Od 1 roku do 5 lat	(1 364)	(1 366)
Instrumenty finansowe klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu ogółem	(1 784)	(1 688)

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

26. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczonego podatek dochodowy jest obliczany w całości od różnic przejściowych z zastosowaniem metody zobowiązań oraz stawek podatku obowiązujących w poszczególnych krajach.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie zmian w odroczonego podatku dochodowym:

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR
Na początek roku	(7 348)	(10 980)
Zbycie	-	468
Odniesiony na rachunek zysków i strat	(2 968)	1 960
Odniesienie na inne całkowite dochody	8 811	431
Różnice kursowe	(521)	773
Na 31 grudnia	(2 026)	(7 348)

W poniższej tabeli znajduje się zestawienie zmian wartości aktywów i zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego w ciągu roku.

Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego – część długoterminowa	Przyspieszona amortyzacja podatkowa i inne pozycje w tys. EUR	Aktualizacja wyceny i korekta wartości godziwej z nabycia w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na 1 stycznia 2011	(4 058)	(12 319)	(16 377)
Odniesienie na rachunek zysków i strat	(593)	536	(57)
Zbycie	938	(160)	778
Odniesienie na inne całkowite dochody	-	(225)	(225)
Różnice kursowe	372	1 080	1 452
Na 31 grudnia 2011	(3 341)	(11 088)	(14 429)
Odniesienie na rachunek zysków i strat	(439)	308	(131)
Odniesienie na inne całkowite dochody	(53)	9 364	9 311
Różnice kursowe	(270)	(738)	(1 008)
31 grudnia 2012	(4 103)	(2 154)	(6 257)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego – część długoterminowa	Straty podatkowe w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na 1 stycznia 2011	1 669	3 730	5 399
Odniesienie na rachunek zysków i strat	(24)	2 041	2 017
Zbycie	(310)	-	(310)
Odniesienie na inne całkowite dochody	-	656	656
Różnice kursowe	(150)	(531)	(681)
Na 31 grudnia 2011	1 185	5 896	7 081
Odniesienie na rachunek zysków i strat	(474)	(2 363)	(2 837)
Odniesienie na inne całkowite dochody	-	(500)	(500)
Różnice kursowe	79	408	487
31 grudnia 2012	790	3 441	4 231

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Odroczony podatek dochodowy odniesiony w ciągu roku na inne całkowite dochody:

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR
Kapitał z aktualizacji wyceny do wartości godziwej wykazany w kapitale własnym		
Aktualizacja wyceny rzeczowych aktywów trwałych	9 364	(225)
Różnice kursowe kompensowane w kapitale rezerwowym	(553)	656
	8 811	431

Ze względu na status podatkowy Jednostki Dominującej, nie rozpoznaje się odroczonego podatku dochodowego od nieprzekazanych zysków zagranicznych spółek zależnych i spółek joint venture.

Aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlegają kompensacji, jeżeli Grupa posiada prawnie wykonalne prawo wzajemnego potrącania aktywów i zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz aktywa i zobowiązania dotyczą podatków nałożonych przez te same władze podatkowe albo nałożonych na tę samą podlegającą opodatkowaniu spółkę Grupy, lub też na różne spółki Grupy, które zamierzają rozliczyć bieżące aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i krótkoterminową część zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie netto lub jednocześnie zrealizować aktywa i rozliczyć zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w każdym przyszłym okresie, w którym przewiduje się zrealizowanie znaczącej kwoty aktywów lub rozliczenie znaczącej kwoty zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

27. 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, 2010, 2011 i 2012	46 852 014	6 268	6 268

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

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

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

28. Płatności na bazie akcji własnych

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

Cena wykonania każdego z Warrantów wynosi 3,41 GBP (na 31 grudnia 2012 r.: 4,20 EUR). Cena wykonania i liczba akcji zwykłych objętych Warrantami podlega korekcie w wypadku zaistnienia zdarzeń powodujących rozwodnienie, w tym wypłaty przez Spółkę dywidend gotówkowych lub specjalnych, połączeń, reorganizacji, reklasyfikacji, konsolidacji, połączenia lub sprzedaży wszystkich lub zasadniczo wszystkich aktywów Grupy lub innych zdarzeń powodujących rozwodnienie. Zbywalność Warrantów nie jest ograniczona.

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

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

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

29. Pozostałe kapitały rezerwowe

W kolumnie „Inny kapitał rezerwowy” skonsolidowanego zestawienia zmian w kapitale własnym znajdują się następujące pozycje: Kapitał z aktualizacji wyceny Grupy, Inny kapitał rezerwowy – do podziału oraz Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych. W pozycji „kapitał z aktualizacji wyceny” ujęte są kwoty dotyczące aktualizacji wartości budynków i podatek odroczony z tytułu aktualizacji wartości budynków. W pozycji „Inny kapitał rezerwowy – do podziału” znajdują się kwoty dotyczące anulowanej nadwyżki ceny sprzedaży akcji nad ich ceną nominalną, akcji własnych odkupionych i umorzonych lub stanowiących akcje własne oraz wypłaconej dywidendy. Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych zawiera korekty kursowe oraz podatek odroczony z tytułu korekt kursowych. Ponieważ w pozycjach „Kapitał z aktualizacji wyceny” oraz „Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych” ujęte są niezrealizowane zyski i straty, pozycje te nie podlegają podziałowi.

	Kapitał z aktualizacji wyceny	Inny kapitał rezerwowy – do podziału	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Ogółem w tys. EUR
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	
Na 1 stycznia 2011	9 022	194 817	(5 163)	198 676
Aktualizacja wartości – brutto (nota 15)	1 195	-	-	1 195
Aktualizacja wartości – podatek (nota 26)	(225)	-	-	(225)
Różnice kursowe – brutto	-	-	(9 265)	(9 265)
Różnice kursowe – podatek (nota 26)	-	-	656	656
Przeniesienie do zysków zatrzymanych	(183)	-	-	(183)
Na 31 grudnia 2011	9 809	194 817	(13 772)	190 854
Aktualizacja wartości – brutto (nota 15)	(4 108)	-	-	(4 108)
Aktualizacja wartości – podatek (nota 26)	9 364	-	-	9 364
Różnice kursowe – brutto	-	-	7 516	7 516
Różnice kursowe – podatek (nota 26)	-	-	(553)	(553)
Przeniesienie do zysków zatrzymanych	(48)	-	-	(48)
31 grudnia 2012	15 017	194 817	(6 809)	203 025

Kwota wykazana w pozycji kapitał z aktualizacji wyceny w odniesieniu do gruntów i budynków nie jest zyskiem zrealizowanym i z tego powodu nie stanowi kapitału rezerwowego do podziału. Po sprzedaży aktywów, z tytułu których utworzono rezerwę, kwota kapitału rezerwowego odnosząca się do zbytych aktywów wykazana zostanie w pozycji „niepokryte straty”.

30. Udziały niedające kontroli

	2012 w tys. EUR	2011 w tys. EUR
Na początek roku	597	772
Strata netto przypadająca na podmioty zależne	128	(175)
Nabycie udziałów niedających kontroli	(195)	-
Przeniesienie do zysków zatrzymanych	(530)	-
	-	597

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

31. Nabycie i zbycie udziałów w podmiotach zależnych oraz inwestycje w spółkach joint venture

31.1 Nabycie udziałów niedających kontroli w roku zakończonym 31 grudnia 2012 r.

22 listopada 2012 r. Grupa nabyła 24% udziałów z prawem głosu w Zielono Sp. z o.o., zwiększając swoje zaangażowanie w spółce do 100%. Cena nabycia w wysokości 2 914 tys. EUR płatna jest na rzecz wspólnika niekontrolującego (Coralcliff Limited). Więcej szczegółów na ten temat przedstawiono w nocie 23.

Wartość bilansowa aktywów netto spółki Zielono Sp. z o.o. według stanu na dzień nabycia wynosiła 812 tys. EUR, natomiast wartość bilansowa nabytych udziałów – 195 tys. EUR. Różnica pomiędzy ceną udziałów a ich wartością bilansową w kwocie 2 719 tys. EUR została ujęta w kapitale własnym jako zysk zatrzymany.

31.2 Transakcje zbycia podmiotów zależnych oraz udziałów w spółkach joint venture w roku zakończonym 31 grudnia 2012 r.

W 2012 r. nie miały miejsca transakcje zbycia podmiotów zależnych oraz udziałów w spółkach joint venture.

31.3 Transakcje nabycia oraz inwestycje przeprowadzone w roku zakończonym 31 grudnia 2011 r.

W 2011 r. nie miały miejsca żadne znaczące transakcje nabycia ani inwestycje.

31.4 Transakcje zbycia podmiotów zależnych oraz udziałów w spółkach joint venture w roku zakończonym 31 grudnia 2011 r.

W dniu 3 listopada 2009 r. spółka Atlas 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). W wyniku realizacji pierwszego etapu transakcji Grupa osiągnęła wpływy netto na poziomie 0,9 mln EUR i oczekiwała, że po zakończeniu drugiego etapu wpływy te powiększą się o kolejne 7,1 mln EUR dzięki sprzedaży udziałów w podmiocie zależnym Circle Slovakia s.r.o. z siedzibą w Bratysławie. Nabywca nie był w stanie dokonać zakupu akcji na zakładanych wcześniej warunkach. W związku z tym, 20 czerwca 2011 r. strony zawarły nową umowę przewidującą obniżenie ceny do 6,2 mln EUR. 27 lipca 2011 r. wszystkie warunki transakcji zostały spełnione i nastąpiło zbycie udziałów w podmiocie zależnym.

Wynik na sprzedaży tych aktywów został ustalony w następujący sposób:

	2011 w tys. EUR
Otrzymana zapłata pomniejszona o środki pieniężne zbyte w transakcji	6 022
Otrzymana zapłata w środkach pieniężnych	6 200
Środki pieniężne zbyte w transakcji	(178)
Sprzedane aktywa netto (z wyjątkiem środków pieniężnych):	6 022
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	310
Zapasy	22 103
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20
Należności z tytułu pożyczki udzielonej udziałowcom	4 434
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(7 834)
Kredyty bankowe	(12 233)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(778)

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

32. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

- (a) Wynagrodzenie kluczowych członków kierownictwa

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

Do zarządzania swoim portfelem nieruchomości Spółka zaangażowała firmę AMC. Z tytułu świadczonych usług, za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. AMC otrzymała wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 1,9 mln EUR (2011: 2,7 mln EUR). Zgodnie z umową AMC przysługuje wynagrodzenie za wyniki ustalane stosownie do wzrostu wartości nieruchomości w okresie 12 miesięcy do 31 grudnia 2012 r. Za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. wynagrodzenie za wyniki nie jest należne (za 2011 r.: 0 EUR).

Na 31 grudnia 2012 r. kwota krótkoterminowych zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań należnych spółce AMC wynosiła 1,1 mln EUR (w 2011 r.: 1,3 mln EUR).

- (b) Zgodnie z umową pożyczki zawartą 18 maja 2007 r., spółka EdR Real Estate (Eastern Europe) Finance S.a.r.l, będąca jednocześnie udziałowcem Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o., udzieliła pożyczki na kwotę 3,9 mln EUR spółce Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o. na pokrycie bieżących kosztów inwestycyjnych i operacyjnych. Termin spłaty mija 31 grudnia 2020 r., a oprocentowanie jest zmienne i równa się stopie EURIBOR powiększonej o marżę pożyczkodawcy. W 2012 r. pożyczkodawca naliczył tytułem odsetek kwotę 103 tys. EUR (na 31 grudnia 2011 r.: 106 tys. EUR). Na 31 grudnia 2012 r. wykorzystana kwota pożyczki powiększona o odsetki wynosiła 4,6 mln EUR (na 31 grudnia 2011 r.: 4,5 mln EUR).
- (c) Shasha Transport Ltd będąca jednocześnie udziałowcem Atlas and Shasha Zrt (dawniej Atlas Estates Kaduri Shasha Zrt) udzieliła pożyczek spółce Atlas and Shasha Zrt z przeznaczeniem na pokrycie bieżących kosztów inwestycyjnych i operacyjnych. Termin spłaty pożyczki nie został ustalony. Pożyczka jest oprocentowana według zmiennej stopy procentowej równej sumie stopy EURIBOR i marży pożyczkodawcy. W 2012 r. pożyczkodawca naliczył tytułem odsetek kwotę 50 tys. EUR (na 31 grudnia 2011 r.: 46 tys. EUR). Na 31 grudnia 2012 r. wykorzystana kwota pożyczki powiększona o odsetki wynosiła 2,0 mln EUR (na 31 grudnia 2011 r.: 1,9 mln EUR).
- (d) 22 listopada 2012 r. Grupa nabyła 24% udziałów z prawem głosu w spółce Zielono Sp. z o.o. od wspólnika niekontrolującego Coralcliff Limited (zob. nota 31.1).

33. Zdarzenia po dniu bilansowym

33.1 Finansowanie

Szczegółowe informacje na temat zdarzeń po dniu bilansowym dotyczących finansowania udzielonego przez banki znajdują się w nocie 24 i na str. 28.

34. Znaczące umowy

Nie zawarto żadnych nowych znaczących umów.

35. Pozostałe informacje

35.1 Informacja o postępowaniach sądowych

Spółka nie posiada informacji o toczących się postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub postępowaniach przed organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Spółki bądź spółek od niej zależnych, których łączna wartość byłaby równa co najmniej 10% kapitałów własnych netto Spółki, poza postępowaniami wszczętymi przeciwko:

Atlas Estates Limited i Atlas Estates Investment B.V.

Spółka Atlas Estates Limited („AEL”) została poinformowana, że 9 marca 2011 r. spółki Stronginfo Consultants Ltd i Columbia Enterprises Ltd („Powodowie”) złożyły do sądu arbitrażowego pozew przeciwko Atlas Estates Investment B.V. z siedzibą w Amsterdamie, spółce zależnej AEL, jako dłużnikowi głównemu, oraz przeciwko

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

AEL jako poręczycielowi („Pozwani”), domagając się by sąd arbitrażowy nakazał Pozwanym dostarczenie pełnego i dokładnego rozliczenia stanowiącego podstawę ustalenia dodatkowej ceny zbycia udziałów (Completion Consideration), określonej w umowie z 8 maja 2006 r. dotyczącej przeniesienia udziałów przez Powodów na rzecz Atlas Estates Investment B.V., oraz wnosząc o zapłatę dodatkowej ceny zbycia udziałów, która – ze względu na brak jakichkolwiek rozliczeń na chwilę składania żądania – została przez Powodów oszacowana na łączną kwotę 55 420 000 PLN.

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

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

35.2 Prognozy finansowe

Spółka nie publikowała żadnych prognoz finansowych na rok kończący się 31 grudnia 2012 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

36. Główne spółki zależne oraz spółki joint venture

Poniższa tabela przedstawia obecnie działające spółki Grupy. W skład Grupy wchodzi również inne podmioty, nieprowadzące działalności operacyjnej. Wszystkie spółki Grupy są konsolidowane.

Kraj rejestracji	Nazwa jednostki zależnej/ spółki joint venture	Stan	Udział Spółki w kapitale zakładowym i prawach głosu (%)
Holandia	Atlas Estates Cooperatief U.A.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Atlas Estates Investment B.V.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Trilby B.V.	Spółka holdingowa	100%
Guernsey	Atlas Finance (Guernsey) Limited	Spółka holdingowa	100%
Curacao	Atlas Estates Antilles B.V.	Spółka holdingowa	100%
Cypr	Darenisto Limited	Spółka holdingowa	100%
Cypr	Kalipi Holdings Limited	Spółka holdingowa	100%
Cypr	Fernwood Limited	Spółka holdingowa	100%
Polska	AEP Sp. z o.o.	Spółka zarządzająca	100%
Polska	Platinum Towers AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Spółka deweloperska	100%
Polska	Zielono AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Spółka deweloperska	100%
Polska	Properpol Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas Estates (Sadowa) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Capital Art Apartments AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Spółka deweloperska	100%
Polska	HGC Gretna Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Działalność hotelarska	100%
Polska	HPO AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Spółka deweloperska	100%
Polska	Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	50%
Polska	Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas FIZ AN	Spółka holdingowa	100%
Węgry	CI-2005 Investment Kft.	Spółka deweloperska	100%
Węgry	Cap East Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Felikon Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Ligetváros Kft	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Városliget Center Kft	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Atlas Estates (Moszkva) Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Atlas and Shasha Zrt	Spółka deweloperska	50%
Rumunia	World Real Estate SRL	Spółka inwestycyjna	100%
Rumunia	Atlas Solaris SRL	Spółka deweloperska	100%
Rumunia	D.N.B. - Victoria Towers SRL	Działalność hotelarska	100%
Bułgaria	Immobul EOOD	Spółka inwestycyjna	100%