

**ATLAS ESTATES LIMITED  
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2008 R.**

Atlas Estates Limited  
BNP Paribas House  
1 St Julians Avenue  
St Peter Port  
Guernsey GY1 1WA  
Nr spółki: 44284

## Spis treści

### Strona

3	Wstęp
4	Wybrane dane finansowe
5	List Przewodniczącego Rady Dyrektorów
10	Sprawozdanie Zarządzającego Nieruchomościami
19	Opis Portfela Nieruchomości
25	Członkowie Rady Dyrektorów – Atlas Estates Limited
26	Członkowie Rady Dyrektorów – Zarządzający Nieruchomościami, Atlas Management Company Limited
27	Doradcy
28	Sprawozdanie Rady Dyrektorów Spółki
38	Raport na temat wynagrodzeń
41	Oświadczenie Rady Dyrektorów
42	Raport niezależnych biegłych rewidentów
44	Sprawozdanie finansowe
48	Stosowane zasady rachunkowości
59	Noty objaśniające do sprawozdania finansowego
96	Główne spółki zależne

## **Wstęp**

Atlas Estates Limited („Atlas” lub „Spółka”) jest spółką inwestycyjną zamkniętą wpisaną do rejestru na wyspie Guernsey. Spółka rozpoczęła działalność 1 marca 2006 r. wraz z dopuszczeniem jej akcji do obrotu na rynku AIM Giełdy Papierów Wartościowych w Londynie. Od 12 lutego 2008 r. akcje Spółki są również notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

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

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

## Wybrane dane finansowe

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego	Rok zakończony 31 grudnia 2008	Rok zakończony 31 grudnia 2007
	w tys. EUR	w tys. EUR
Przychody	51 875	27 375
Zysk brutto ze sprzedaży	16 591	6 727
(Zmniejszenie) / zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(4 495)	36 160
(Strata) / zysk z działalności operacyjnej	(3 902)	17 076
(Strata) / zysk brutto	(40 850)	11 351
(Strata) / zysk za rok	(39 697)	8 256
(Strata) / zysk akcjonariuszy	(39 694)	8 196
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(29 140)	(16 230)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2 099)	(119 827)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	18 823	110 873
Zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto	(19 573)	(27 811)
Aktywa trwałe	337 053	362 393
Aktywa obrotowe	178 981	169 107
Aktywa ogółem	516 034	531 500
Zobowiązania krótkoterminowe	(149 560)	(81 336)
Zobowiązania długoterminowe	(192 635)	(226 048)
Zobowiązania ogółem	(342 195)	(307 384)
Aktywa netto	173 839	224 116
Kapitał własny akcjonariuszy	172 566	223 377
Liczba akcji wyemitowanych	46 852 014	44 978 081
(Podstawowa strata) / podstawowy zysk na akcję (w eurocentach)	(86,6)	17,0
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję (EUR)	3,68	4,98
Skorygowana wartość aktywów netto (w tys. EUR) <sup>(1)</sup>	206 981	285 969
Skorygowana wartość aktywów netto na akcję (EUR)	4,42	6,36

<sup>(1)</sup> Pozycja „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.

## List Przewodniczącego Rady Dyrektorów

Szanowni Państwo,

Z przyjemnością przekazuję Państwu skonsolidowane wyniki finansowe spółki Atlas Estates Limited („Atlas”, „Spółka”) i jej podmiotów zależnych („Grupa”) za rok zakończony 31 grudnia 2008 r. Pomimo bardzo trudnych warunków panujących na rynkach globalnych, Spółka zdołała osiągnąć szereg kluczowych celów.

Druga połowa 2008 r. była okresem zaostrenia efektu domina wywołanego globalnym kryzysem gospodarczym i załamaniem na rynku kredytowym, szczególnie w następstwie ogłoszenia upadłości banku Lehman Brothers. Sytuacja ta nie mogła pozostać bez wpływu na Spółkę. Wpływ wspomnianych czynników na rynki działalności Spółki, jak również na rynki innych krajów europejskich, przejawiał się niskim wolumenem transakcji, znacznym zmniejszeniem dostępności kredytów, a także spadkiem tempa wzrostu PKB.

Wyniki za cały rok 2008 ucierpiały na skutek osłabienia się walut na rynkach w Europie Środkowo-Wschodniej. Dla inwestycji Atlas w Polsce (największym rynku Spółki) istotny okazał się spadek wartości złotówki o 16,5% w okresie od 31 grudnia 2007 r. do 31 grudnia 2008 r. Skutkiem osłabienia walut funkcjonalnych były straty z tytułu różnic kursowych w wysokości 22,2 mln EUR wykazane w rachunku zysków i strat (2007 r.: zysk 0,5 mln EUR) i w rezerwach w wysokości 17,9 mln EUR (2007 r.: zysk 11,7 mln EUR) za rok zakończony 31 grudnia 2008 r. Z kwoty strat z tytułu różnic kursowych wykazanej w rachunku zysków i strat, kwota 24,5 mln EUR (2007 r.: zysk 1,9 mln EUR) stanowi różnicę niezrealizowaną. Jest ona związana z aktywami i zobowiązaniami pieniężnymi denominowanymi w walutach obcych, np. kredytami bankowymi, które są przeliczane wg kursów obowiązujących na dzień bilansowy.

W ostatnim czasie Spółka zmuszona była refinansować szereg swoich nieruchomości. Negocjacje z bankami były trudniejsze w związku z presją, jakiej podlegają banki międzynarodowe, jednak – jak opisano poniżej – Spółka zdołała refinansować wiele posiadanych kredytów i pożyczek.

Członkowie Rady Dyrektorów nadal stosują zasadę kontynuacji działalności przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2008 r. Informacja o tym, że przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2008 r. stosowana była zasada kontynuacji działalności jest podana w Sprawozdaniu Rady Dyrektorów i w opisie stosowanych zasad rachunkowości.

### Strategia

Strategia Grupy przewiduje inwestowanie na rozwijających się rynkach Europy Środkowo-Wschodniej, z wyłączeniem krajów byłego Związku Radzieckiego. Od czasu przeprowadzenia pierwszej oferty publicznej Spółka zbudowała znaczący portfel aktywów. Gospodarki Polski, Węgier, Słowacji, Rumunii i Bułgarii – a więc krajów, w których Grupa prowadzi działalność – znalazły się pod niekorzystnym wpływem globalnego kryzysu ekonomicznego. Polska, gdzie znajduje się 64% aktywów Spółki, wydaje się być w tym regionie gospodarką najbardziej odporną na zawirowania globalne, jednak Węgry, w których Spółka również jest obecna (13% portfela aktywów Spółki), zmuszone były zwrócić się o pomoc finansową do Międzynarodowego Funduszu Walutowego. Mimo niesprzyjającej koniunktury, projekty aktualnie realizowane przez Spółkę pozwalają zaspokoić utrzymujący się popyt na wysokiej jakości nieruchomości mieszkaniowe, biurowe i handlowe.

W chwili realizacji pierwszej oferty publicznej akcji Atlas na giełdzie w Londynie w 2006 r. Spółka przyjęła strategię inwestowania pozyskanych środków w wysokiej jakości aktywa mające duży potencjał wzrostu. Te początkowe cele zostały osiągnięte zgodnie z harmonogramem przedstawionym podczas pierwszej oferty publicznej. W obliczu podwyższonego poziomu niepewności na rynkach, w ciągu kolejnych 3-5 lat Spółka będzie dążyć do realizacji wartości poprzez zbywanie nieruchomości i finalizację realizowanych projektów deweloperskich.

### Dyrektor Generalny Atlas Management Company Limited („AMC” lub „Zarządzający Nieruchomościami”)

W kwietniu 2008 r. Spółka ogłosiła rezygnację ze stanowiska Amosa Pickela, Dyrektora Generalnego spółki AMC, podmiotu zarządzającego nieruchomościami Spółki. We wrześniu 2008 r. na jego miejsce powołany został Nahman Tsabar, posiadający wykształcenie w dziedzinie inżynierii lądowej, wnoszący do AMC swoje 30-letnie doświadczenie w branży budowlanej i deweloperskiej, w tym znaczące doświadczenie w zakresie planowania, pozyskiwania i kierowania przedsięwzięciami, zdobyte w wielu branżach i krajach, w tym w dziedzinie infrastruktury, infrastruktury publicznej i lotnictwa, szczególnie na rynkach wschodzących. Od momentu powołania pan Tsabar w krótkim czasie stał się liderem, jakiego Grupa potrzebuje w obecnej trudnej sytuacji gospodarczej.

## **Refinansowanie i kredyty budowlane**

W obecnej sytuacji na rynkach finansowych, pozyskanie kapitału stało się trudniejsze a, jak wskazywaliśmy w raportach kwartalnych publikowanych w 2008 r., poprawa płynności i utrzymanie posiadanych środków pieniężnych stanowią kluczowe priorytety Grupy. Oba te cele mają istotne znaczenie dla działalności, ponieważ od ich realizacji zależeć będzie zakończenie aktualnie prowadzonych projektów, a jednocześnie będą one stanowiły czynnik wspierający rozwój.

Zakończenie refinansowania Hotelu Hilton w Warszawie oraz uzyskanie nowego kredytu budowlanego na dokończenie Platinum Towers były znaczącymi osiągnięciami Spółki, szczególnie w kontekście obecnych trudności na rynkach finansowych. 25 lipca 2008 r. Spółka refinansowała kredyt zabezpieczony na aktywach w postaci Hotelu Hilton i Centrum Konferencyjnego w Warszawie, zwiększając tym samym zadłużenie w Investkredit Bank AG z kwoty 51,4 mln EUR do 65 mln EUR. Dodatkowe fundusze przeznaczone są na realizację planowanych inwestycji Grupy. Ponadto 12 sierpnia 2008 r. Spółka uzyskała kredyt w wysokości 174 mln PLN (ok. 37 mln EUR) przeznaczony na finansowanie budowy kompleksu mieszkalnego Platinum Towers w warszawskiej dzielnicy Wola. Kredyt został udzielony przez Raiffeisen Bank Polska S.A., a zabezpieczony jest na aktywach mieszkaniowych Platinum Towers; jest on wykorzystywany na finansowanie dalszych etapów budowy obiektu.

Wszystkie aktywa gruntowe i budowlane wraz ze związanym z nimi zadłużeniem stanowią oddzielne aktywa i zobowiązania utrzymywane za pośrednictwem specjalnie powołanych do tego celu spółek. W wypadku każdej takiej spółki wartość rynkowa posiadanych przez nią aktywów przekracza wysokość zadłużenia zewnętrznego. Choć Atlas zapewnił refinansowanie części swoich kredytów (zgodnie z opisem podanym w poprzednim akapicie), członkowie Rady Dyrektorów zdają sobie sprawę z faktu, że trudności ekonomiczne, z jakimi borykają się niektóre banki mogą mieć niekorzystny wpływ na zdolność niektórych spółek do zapewnienia sobie ciągłości wymaganego finansowania. W związku z powyższym, każdy wypadek przejęcia aktywów przez bank w wyniku naruszenia warunków umowy kredytowej będzie prowadził do spłaty całego zadłużenia i nie będzie powodował powstania dodatkowych zobowiązań finansowych obciążających Spółkę lub Grupę. Jednak zdarzenia tego typu może spowodować utratę przez Grupę inwestycji kapitałowej w danym podmiocie. Grupa posiada także aktywa wolne od obciążeń, które mogłyby wykorzystać do pozyskania finansowania dłużnego lub które mogłyby sprzedać (z pewnym opóźnieniem z uwagi na panującą obecnie trudną sytuację rynkową), aby pozyskać dodatkowe finansowanie w celu zmniejszenia tego rodzaju ryzyka.

## **Wartość Aktywów Netto i Skorygowana Wartość Aktywów Netto**

W okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r. Wartość Aktywów Netto na Akcję, wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”), spadła o 26,1%, do 3,68 EUR na akcję. Skorygowana Wartość Aktywów Netto na Akcję, która obejmuje zyski (pomniejszone o podatek odroczone) z tytułu wyceny nieruchomości deweloperskich stanowiących zapasy oraz gruntów w leasingu operacyjnym, które nie zostały ujęte w bilansie wg wartości godziwej, zmniejszyła się o 30,5%, do 4,42 EUR na akcję.

Co pół roku niezależna wycena całego portfela nieruchomości przeprowadzana jest przez niezależne firmy specjalistyczne Cushman & Wakefield oraz Colliers International. Wycena służy pomiarowi zmian wartości w ciągu roku obrotowego; uwzględniana jest również w podstawie oceny działalności Zarządzającego Nieruchomościami i przy ustalaniu jego wynagrodzenia.

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

Głównym wskaźnikiem kondycji finansowej Grupy jest wartość aktywów netto. Tabela poniżej prezentuje wpływ, jaki na Wartość Aktywów Netto na Akcję wywiera zmiana wartości aktywów gruntowych, której – ze względu na wymogi zasad rachunkowości – nie można ująć w bilansie.

	<b>Wartość księgowa wykazana w bilansie w tys. EUR</b>	<b>Wartość wg niezależnej wyceny 31 grudnia 2008 w tys. EUR</b>	<b>Zmiana w wartości tys. EUR</b>
Grunty pod zabudowę oraz grunty w leasingu operacyjnym ujęte w sumie aktywów wykazywanych wg ceny nabycia dla Grupy	172 195	215 258	43 063
Przypadające na akcjonariuszy mniejszościowych	(1 867)	(2 554)	(687)
<b>Udział Spółki w zwiększeniu wartości gruntów pod zabudowę oraz gruntów w leasingu operacyjnym</b>	<b>170 328</b>	<b>212 704</b>	<b>42 376</b>
Podatek odroczony z tytułu zwiększenia wartości gruntów pod zabudowę oraz gruntów w leasingu operacyjnym wg stawek lokalnych			(7 961)
Podstawowa wartość aktywów netto wykazana w bilansie			172 566
<b>Skorygowana wartość aktywów netto</b>			<b>206 981</b>
Liczba wyemitowanych akcji zwykłych wg stanu na 31 grudnia 2008 r.			46 852 014
Skorygowana wartość aktywów netto na akcję wg stanu na 31 grudnia 2008 r.			4,42
Skorygowana wartość aktywów netto na akcję wg stanu na 31 grudnia 2007 r.			6,36
Wartość aktywów netto na akcję w pierwszej ofercie publicznej (pomniejszona o koszty)			4,73

Bardziej szczegółowa analiza Wartości Aktywów Netto Spółki znajduje się w sprawozdaniu Zarządzającego Nieruchomościami, poniżej.

#### **Wynagrodzenie AMC za osiągnięte wyniki**

Wynagrodzenie AMC za wyniki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 r. zostało ustalone przez Radę Dyrektorów na kwotę 7,037 mln EUR. Część wynagrodzenia, w wysokości 2,5 mln EUR, Spółka wypłaciła AMC w gotówce w kwietniu 2008 r., natomiast pozostała część, zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy podjętą 27 czerwca 2008 r., została wypłacona AMC w formie 1 430 954 nowych akcji zwykłych. Akcje te zostały wyemitowane 11 lipca 2008 r.

Wynagrodzenie AMC za wyniki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2008 r. wyniesie 0 (zero) EUR.

#### **Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy**

30 grudnia 2008 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki dotyczące wycofania wszystkich akcji Spółki z obrotu na rynku AIM na Gieldzie Papierów Wartościowych w Londynie. Stosowna uchwała nie została podjęta. Wycofanie wszystkich akcji Spółki z obrotu na rynku AIM stanowiło część wyznaczonego przez Spółkę celu obniżenia bazy kosztowej i skoncentrowania działań na głównym rynku Spółki w Warszawie.

## **Sprzedaż obiektu Millennium Plaza**

1 grudnia 2008 r. Spółka ogłosiła, że umowa dotycząca sprzedaży budynku Millennium Plaza w Warszawie wygasła. Umowa ta została zawarta 11 stycznia 2008 r. a następnie zmieniona 1 października 2008 r. i była przedwstępną umową sprzedaży 100% udziałów w spółce Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o., będącej właścicielem budynku Millennium Plaza, dla Portfolio Real Estate 16 Sp. z o.o. (podmiot zależny Akron Management CEE GmbH). Umowa wygasła ponieważ nabywca nie skorzystał z przysługującej mu możliwości zamknięcia transakcji przed 30 listopada 2008 r.

## **Dywidenda i polityka wypłaty dywidendy**

3 marca 2008 r. Rada Dyrektorów poinformowała o podjęciu decyzji o wypłacie akcjonariuszom drugiej dywidendy w wysokości 16,68 eurocentów na akcję („Dywidenda za 2007 r.”) za rok zakończony 31 grudnia 2007 r. Za zgodą akcjonariuszy udzieloną podczas Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy 27 czerwca 2008 r., Rada Dyrektorów zaproponowała akcjonariuszom wybór pomiędzy wypłatą całości lub części Dywidendy za 2007 r. w formie w pełni opłaconych nowych akcji zwykłych Spółki zamiast w formie pieniężnej („Oferta Dywidendy w Formie Akcji”). Rada Dyrektorów otrzymała oświadczenia o przyjęciu Oferty Dywidendy w Formie Akcji od posiadaczy 7 478 694 akcji zwykłych Spółki, w związku z czym Spółka wyemitowała 442 979 nowych akcji zwykłych (stanowiących 0,945% wyemitowanego kapitału zakładowego, z wyłączeniem posiadanych akcji własnych). Akcje te zostały dopuszczone do obrotu na AIM i GPW.

Zmiany, jakie zaszły w gospodarce światowej w 2008 r., szczególnie na rynku nieruchomości i na rynku finansowym, są powszechnie znane. Szczególnie istotny jest jednak wpływ tych zmian na dostępność kapitału, która nadal jest ograniczona. Aby Spółka mogła osiągnąć zakładane cele strategiczne, musi ona mieć możliwość kończenia realizowanych projektów deweloperskich oraz skutecznego wykorzystywania pojawiających się możliwości rynkowych bez ograniczeń w zakresie pozyskiwania finansowania. Rada Dyrektorów jest zatem zdania, że w interesie Spółki leży zatrzymanie wygenerowanych środków pieniężnych.

Zgodnie z wcześniejszymi zapowiedziami, Rada Dyrektorów postanowiła nie ogłaszać wypłaty dywidendy za rok 2008. Decyzja ta oparta jest na przekonaniu, że bardziej zasadne jest inwestowanie posiadanych zasobów pieniężnych w kontynuację i doprowadzanie do końca projektów deweloperskich w celu realizacji ich wartości. Ponadto Spółka dąży do osiągnięcia stanu, w którym będzie mogła wykorzystywać pojawiające się możliwości rynkowe.

Jak już wcześniej wspominaliśmy, w przyszłości Rada Dyrektorów będzie podejmować decyzje o wypłacie dywidendy na podstawie wielkości zysku do podziału, zrównoważonych przepływów pieniężnych (na podstawie przychodów z wynajmu, sprzedaży lokali mieszkalnych oraz sprzedaży aktywów inwestycyjnych), poziomu zadłużenia Spółki, warunków rynkowych oraz dostępnych możliwości inwestycyjnych. Dzięki temu Atlas będzie mógł realizować cele strategiczne oraz maksymalizować wartość dla akcjonariuszy.

## **Europa Środkowo-Wschodnia**

Głównym obszarem działalności inwestycyjnej Spółki pozostaje region Europy Środkowo-Wschodniej. Wzrost PKB odnotowywany w ostatnich latach przez kraje tego regionu był wyższy niż dynamika PKB gospodarek Europy Zachodniej, z wyjątkiem Irlandii i Grecji. Jak już wcześniej wspomniano, osłabienie koniunktury, najpierw widoczne w Europie Zachodniej, w 2008 r. objęło swoim zasięgiem kraje regionu Europy Środkowo-Wschodniej, przy czym tempo niekorzystnych zmian wzrosło pod koniec roku. Spadło również tempo wzrostu PKB w miarę pojawiania się ogromnych trudności w pozyskiwaniu kredytowania, co w konsekwencji przyczyniło się do znacznego ograniczenia działalności inwestycyjnej i deweloperskiej w sektorze nieruchomości.

Spółka zarządza bieżącymi inwestycjami w Europie Środkowo-Wschodniej z zachowaniem należytej ostrożności, a także nieprzerwanie monitoruje czynniki ryzyka związane z portfelem inwestycyjnym tak, aby być dobrze przygotowaną na panującą obecnie dekonunkturę. W drugiej połowie 2008 r., stopa zwrotu z nieruchomości inwestycyjnych zwiększyła się po raz pierwszy od wielu lat, skutkując niższymi wycenami. Stopy zwrotu z nieruchomości inwestycyjnych w regionie Europy Środkowo-Wschodniej przez wiele lat spadały, jednak nadal są wyższe niż w wypadku porównywalnych aktywów w Europie Zachodniej.



## **Perspektywy**

Światowy kryzys gospodarczy, obserwowany w 2008 r., wywarł ogromny wpływ na gospodarkę i perspektywy krajów z regionu Europy Środkowo-Wschodniej. Nastąpiło spowolnienie wzrostu gospodarczego związane z coraz większymi ograniczeniami dostępu do źródeł finansowania, a wszechobecna niepewność co do rozwoju sytuacji rynkowej odcisnęła swoje piętno na aktywności inwestycyjnej.

Nie można przewidzieć wpływu, jaki zataczający coraz szersze kręgi globalny kryzys finansowy będzie miał w 2009 r. na gospodarkę krajów, w których Spółka prowadzi działalność. Kadra kierownicza na bieżąco monitoruje wszystkie rynki, na których Spółka jest obecna pod względem panujących tam warunków gospodarczych. Pozwala to na zaplanowanie i przeanalizowanie działań ukierunkowanych na ograniczenie skutków, jakie potencjalne czynniki ryzyka mogą wyrzucić na działalność Spółki. Równocześnie uważamy, że fundamentalne podstawy ekonomiczne dla krajów z regionu są nadal dobre, zwłaszcza jeżeli chodzi o popyt na wysokiej jakości powierzchnie biurowe, mieszkalne i komercyjne, będące przedmiotem realizowanych obecnie projektów deweloperskich, na potrzeby których Spółka pozyskała pozwolenia na budowę i decyzje dotyczące warunków zabudowy dla posiadanych w portfelu nieruchomości gruntowych. To właśnie istotne fundamentalne podstawy ekonomiczne, o których mowa powyżej, stanowią punkt odniesienia dla założeń strategicznych oraz realizowanych inwestycji.

W zamieszczonym poniżej Sprawozdaniu Zarządzającego Nieruchomościami przedstawiono szczegółowe informacje na temat zaawansowania prac nad realizacją planowanych projektów deweloperskich i działań podejmowanych w celu zagwarantowania zwrotu z aktywów przynoszących dochód. Korzystając z okazji chciałbym podziękować pozostałym członkom Rady, dyrektorom, pracownikom Zarządzającego Nieruchomościami oraz doradcom Spółki za ich nieustające zaangażowanie i profesjonalizm, z jakim kierują zapleczem operacyjnym Spółki i stymulują jej rozwój, zwłaszcza w kontekście panujących obecnie trudnych warunków rynkowych.

**Quentin Spicer**  
**PRZEWODNICZĄCY RADY DYREKTORÓW**  
**20 marca 2009 r.**

## **Sprawozdanie Zarządzającego Nieruchomościami**

W niniejszym sprawozdaniu przedstawiamy wyniki finansowe oraz wyniki z działalności operacyjnej za okres dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r. Funkcję Zarządzającego Nieruchomościami Spółka powierzyła firmie AMC, która odpowiedzialna jest za zarządzanie portfelem aktywów Spółki, doradza Spółce w zakresie nowych możliwości inwestycyjnych, a także wdraża przyjętą przez Spółkę strategię. AMC, zgodnie z pierwotnym harmonogramem zatwierdzonym przez Spółkę, zainwestował wszystkie środki pozyskane w ramach pierwszej oferty publicznej w okresie 18 miesięcy od daty dopuszczenia walorów Spółki do obrotu na AIM i od tego czasu aktywnie zarządzał portfelem aktywów w celu optymalizacji i zabezpieczenia jego wartości.

Portfel nieruchomości podlega systematycznemu przeglądowi tak, aby zapewnić jego zgodność ze strategią Spółki, zakładającą stworzenie zrównoważonego portfela służącego następującym celom: wzrost kapitału w przyszłości, budowanie potencjału zwiększania wartości inwestycji poprzez aktywne i innowacyjne programy zarządzania aktywami, oraz realizacja atrakcyjnych marż deweloperskich.

### **Zmiany struktury własnościowej Zarządzającego Nieruchomościami**

4 marca 2008 r. Rada Dyrektorów AMC poinformowała o zawarciu umowy pomiędzy Elran (D.D.) Real Estates Ltd („Elran”) a Grupą RP Capital („RP”) i BCRE Izaki Properties („Grupa Izaki”), pozostałymi dwoma udziałowcami AMC. Na mocy umowy spółka Elran dokonała sprzedaży 37,5% udziałów AMC. W wyniku zawarcia umowy, RP stała się właścicielem 51-procentowego udziału w AMC, natomiast pozostałe 49% znajduje się w posiadaniu Grupy Izaki. Po sfinalizowaniu transakcji sprzedaży, Gadi Dankner oraz Dori Dankner złożyli rezygnacje z funkcji członków Rady Dyrektorów AMC oraz z funkcji członków Komitetu Inwestycyjnego.

Rafael Berber, Roni Izaki i Saradhi Rajan pozostają na stanowiskach członków Rady Dyrektorów, przy czym Rafael Berber i Roni Izaki zachowują równocześnie funkcje członków Komitetu Inwestycyjnego.

### **Ogólne informacje finansowe**

Zespół zarządzający Spółki na bieżąco monitoruje obszary geograficzne, w których Atlas prowadzi działalność inwestycyjną, analizując dane ekonomiczne i kluczowe wskaźniki interesujących ją sektorów tak, aby uniknąć zbyt dużej ekspozycji lub uzależnienia od danego regionu. W tym celu AMC w sposób ciągły 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 zainwestowanego przez akcjonariuszy w dłuższej perspektywie.

Rok 2008 należał do niezwykle trudnych, biorąc pod uwagę brak stabilności otoczenia gospodarczego na całym świecie. Wartość portfela Grupy wzrosła w okresie pierwszych sześciu miesięcy roku. Jednak trend ten odwrócił się w znacznym stopniu w drugiej połowie 2008 r. wskutek rosnących stóp zwrotu, ograniczeń dotyczących dostępności kredytów bankowych oraz braku stabilności w gospodarce światowej, w tym także gospodarce krajów z Europy Środkowo-Wschodniej.

### **Dopuszczenie do obrotu na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie**

W lutym 2008 r. Spółka zakończyła proces wprowadzania akcji na Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie. Dzięki temu Spółka rozszerzyła grono akcjonariuszy, a także zwiększyła płynność swoich akcji. W kolejnych miesiącach 2008 r., kiedy kryzys na globalnych rynkach finansowych ulegał pogłębieniu, dostęp do źródeł finansowania stawał się coraz trudniejszy. AMC jest jednak zdania, że w przyszłości, gdy na rynki kapitałowe powróci jasność sytuacji i stabilizacja, obecność na GPW może dać Spółce szansę pozyskania dodatkowego kapitału służącego dalszemu rozwojowi działalności.

### **Wycena portfela i metody wyceny**

Co pół roku (w czerwcu i grudniu) rzeczoznawcy zewnętrzni przeprowadzają niezależne wyceny całego portfela inwestycyjnego Spółki. W grudniu 2008 r. wycena portfela została przeprowadzona przez dwie zewnętrzne firmy specjalizujące się w wycenie nieruchomości, Cushman & Wakefield oraz Colliers International (niezależne międzynarodowe spółki doradcze specjalizujące się w obszarze nieruchomości). Wartość rynkowa brutto nieruchomości znajdujących się w portfelu Spółki, obejmująca zyski z tytułu wyceny nieruchomości deweloperskich stanowiących zapasy oraz nieruchomości gruntowych stanowiących przedmiot umów leasingowych, które nie zostały ujęte w bilansie wg ich wartości godziwej, oraz obejmująca udziały mniejszości, wyniosła 558 mln EUR wg stanu na 31 grudnia 2008 r. Dla porównania: wartość wg stanu na 31 grudnia 2007 r. wyniosła 555 mln EUR, natomiast wg stanu na 30 czerwca 2008 r. – 600 mln EUR.

Według stanu na 31 grudnia 2008 r., Spółka utrzymywała w portfelu 23 nieruchomości obejmujące 12 nieruchomości inwestycyjnych, w tym osiem nieruchomości generujących przychody i cztery nieruchomości utrzymywane w celu uzyskania wzrostu wartości, dwa hotele i dziewięć nieruchomości deweloperskich.

- Wartość nieruchomości inwestycyjnych wg stanu na 31 grudnia 2008 r. (wyłączając udziały mniejszości i udziały partnerów w spółkach *joint venture*) wyniosła 197 mln EUR, w porównaniu do 215 mln EUR i 218 mln EUR odpowiednio wg stanu na 31 grudnia 2007 r. i 30 czerwca 2008 r. 10-procentowy spadek wartości w drugiej połowie 2008 r. wynikał ze wzrostu stóp zwrotu. Stopa zwrotu zastosowana w wycenach nieruchomości w Polsce wzrosła o 1%, do poziomu 8–8,5%, a na Węgrzech stopy zwrotu wzrosły o 1%, do poziomu 9–9,5%.
- Wartość nieruchomości hotelowych wg stanu na 31 grudnia 2008 r. (wyłączając udziały mniejszości i udziały partnerów w spółkach *joint venture*) wyniosła 117 mln EUR, w porównaniu do 125 mln EUR oraz 136 mln EUR odpowiednio wg stanu na 31 grudnia 2007 r. i 30 czerwca 2008 r. Spadek wartości o 14% w drugiej połowie 2008 r. wynikał ze wzrostu stóp zwrotu.
- Wartość nieruchomości deweloperskich wyniosła wg stanu na 31 grudnia 2008 r. (wyłączając udziały mniejszości i udziały partnerów w spółkach *joint venture*) 202 mln EUR, w porównaniu do 169 mln EUR oraz 187 mln EUR odpowiednio wg stanu na 31 grudnia 2007 r. i 30 czerwca 2008 r. W całym roku wartość nieruchomości deweloperskich wzrosła o 20% ze względu na pojawienie się wartości dodanej w związku z prowadzeniem prac budowlanych i sprzedażą związaną z nieruchomościami deweloperskimi w Warszawie.

## Kredyty

Według stanu na 31 grudnia 2008 r. udział Spółki w całkowitym portfelu kredytów bankowych Grupy wyniósł 248 mln EUR (31 grudnia 2007 r.: 218 mln EUR). Wzrost zadłużenia wynika głównie z wykorzystania kredytów budowlanych w związku z budową nieruchomości Platinum Towers oraz Capital Art Apartments w Warszawie. Również w ciągu roku refinansowana została kwota 65 mln EUR stanowiąca kredyt udzielony w związku Hotelem Hilton. Całkowita kwota udzielonych kredytów wyniosła 290 mln EUR (31 grudnia 2007 r.: 243 mln EUR). Poniższa tabela zawiera zestawienie wartości kredytów oraz wartości nieruchomości w tych okresach, dla których przeprowadzana była wycena:

	<b>Wartość kredytów 2008 r.</b>	<b>Wartość nieruchomo ści 2008 r.</b>	<b>Wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpiecze nia 2008 r.</b>	<b>Wartość kredytów 2007 r.</b>	<b>Wartość nieruchomo ści 2007 r.</b>	<b>Wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpiecze nia 2007 r.</b>
	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>		<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>	
Nieruchomości inwestycyjne	116 325	196 745	59,1%	116 300	214 865	54,1%
Hotele	67 648	116 580	58,0%	47 989	125 040	38,4%
Nieruchomości deweloperskie w trakcie budowy	30 969	109 614	28,3%	22 919	69 700	32,9%
Pozostałe nieruchomości deweloperskie	32 743	92 390	35,4%	31 280	99 107	31,2%
	<b>247 685</b>	<b>515 329</b>	<b>48,1%</b>	<b>218 488</b>	<b>508 712</b>	<b>42,9%</b>

Wyceny podane w powyższej tabeli różnią się od wartości przedstawionych w skonsolidowanym bilansie na 31 grudnia 2008 r. ze względu na klasyfikację (wg MSSF) nieruchomości gruntowych posiadanych w leasingu operacyjnym i nieruchomości deweloperskich.

Według stanu na 31 grudnia 2008 r. kwota kredytów o terminie spłaty krótszym niż rok wzrosła do 96 mln EUR w porównaniu z 30 mln EUR na 31 grudnia 2007 r. Wzrost ten wynika z naturalnego „starzenia się” zadłużenia oraz z przeklasyfikowania dwóch kredytów, w wypadku których nastąpiło naruszenie warunków kredytowania. Banki są świadome faktu technicznego naruszenia warunków udzielania kredytu, lecz nie zażądały spłaty kredytów. W zakresie najistotniejszego kredytu, po zakończeniu roku Grupa otrzymała od kredytodawcy pisemne oświadczenie dotyczące zrzeczenia się przez niego żądania wykonania zobowiązania umownego w tym zakresie. Kredytodawca będzie nadal udostępniał spółce kredyt w wysokości 63,1 mln EUR. Naruszenia związane są z niższymi wycenami, które skutkują niespełnieniem warunku nieprzekraczania określonego poziomu wskaźnika wartości kredytu do wartości rynkowej nieruchomości oraz z niższym poziomem wskaźnika wykorzystania powierzchni, którego skutkiem jest nieosiągnięcie odpowiedniego poziomu wskaźników pokrycia obsługi zadłużenia.

Kwota środków pieniężnych na rachunkach bankowych wyniosła 15 mln EUR na 31 grudnia 2008 r. (31 grudnia 2007 r.: 35 mln EUR). Dźwignia finansowa wyrażona jako zadłużenie netto do kapitału własnego akcjonariuszy wynosiła 135%, natomiast wyrażona jako zadłużenie netto do kapitału ogółem (zadłużenia netto plus kapitał własny przypadający na akcjonariuszy) wynosiła 57,4%.

### **Przegląd informacji za rok zakończony 31 grudnia 2008 r. oraz wycena aktywów**

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

#### **Przegląd informacji za rok zakończony 31 grudnia 2008 r.**

	<b>Wynajem nieruchomości w tys. EUR</b>	<b>Sprzedaż nieruchomości mieszkalnych w tys. EUR</b>	<b>Działalność hotelarska w tys. EUR</b>	<b>Pozostałe w tys. EUR</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2008 w tys. EUR</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2007 w tys. EUR</b>
Przychody	17 094	12 961	21 435	385	51 875	27 375
Koszty operacyjne	(6 921)	(12 744)	(14 982)	(637)	(35 284)	(20 648)
<b>Zysk / (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>10 173</b>	<b>217</b>	<b>6 453</b>	<b>(252)</b>	<b>16 591</b>	<b>6 727</b>
Koszty administracyjne	(1 055)	(2 135)	(2 485)	(9 731)	(15 406)	(23 284)
<b>Zysk / (strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne</b>	<b>9 118</b>	<b>(1 918)</b>	<b>3 968</b>	<b>(9 983)</b>	<b>1 185</b>	<b>(16 557)</b>
Zysk brutto ze sprzedaży (%)	60%	2%	30%	b/d	32%	25%
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne (%)	53%	b/d	19%	b/d	2%	b/d

## **Przychody**

Łączne przychody za rok zakończony 31 grudnia 2008 r. wyniosły 51,9 mln EUR, w porównaniu z 27,4 mln EUR za rok zakończony 31 grudnia 2007 r. Główne źródła przychodów Spółki to przychody z tytułu wynajmu nieruchomości, przychody ze sprzedaży związane z działalnością hotelarską oraz przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych budowanych przez Spółkę. Z uwagi na fakt, że Spółka utrzymuje zdywersyfikowany portfel inwestycji w nieruchomości, sezonowość lub cykliczność osiąganych przychodów lub wyników jest również wysoce zdywersyfikowana. Dostępny portfel aktywów przeznaczonych pod wynajem, systematyczna realizacja inwestycji mieszkaniowych i sprzedaż lokali mieszkalnych, a także zasięg geograficzny portfela Spółki przyczyniają się w znacznym stopniu do generowania stabilnego poziomu przychodów.

### Nieruchomości deweloperskie

Do chwili obecnej Grupa podpisała umowy przedwstępne na sprzedaż 727 apartamentów o całkowitej wartości 109 mln EUR w ramach inwestycji Platinum Towers i Capital Art Apartments w Warszawie oraz Atrium Homes w Budapeszcie. Wśród podpisanych umów przedwstępnych, 85 podpisano w okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r. (w tym 23 w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r.). 99 mieszkań przekazano ich nowym właścicielom w ostatnim kwartale 2008 r.

Po zakończeniu w czwartym kwartale 2008 r. pierwszego etapu prac budowlanych związanych z inwestycją Capital Art Apartments, obecnie Spółka po raz pierwszy wykazuje przychody z tytułu sprzedanych nieruchomości deweloperskich. W budynkach Capital Art Apartments mieści się 219 apartamentów, z których 216 znalazło już nabywców w przedsprzedaży. Do 31 grudnia 2008 r. 99 z tych apartamentów zostało przekazanych ich nowym właścicielom, którzy zapłacili Spółce pełną cenę kupna. W konsekwencji, ryzyko ekonomiczne oraz korzyści związane z przekazanymi mieszkaniami przeszły na ich nowych właścicieli. Zgodnie więc z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę, przychody oraz dotyczące ich koszty związane ze sprzedażą tych apartamentów zostały wykazane w rachunku zysków i strat. Za rok zakończony 31 grudnia 2008 r. Spółka wykazała z tytułu sprzedaży 99 apartamentów oddanych do użytku w ramach pierwszego etapu inwestycji Capital Art Apartments przychody na poziomie 13,0 mln EUR oraz zysk brutto ze sprzedaży w wysokości 2,2 mln EUR.

### Aktywa przynoszące dochód

Przychody z aktywów przynoszących dochody wzrosły do 17,1 mln EUR za rok zakończony 31 grudnia 2008 r., z poziomu 13,9 mln EUR zanotowanego za rok 2007. Wzrost przychodów wynikał głównie z nabycia w 2007 r. obiektów, które były następnie eksploatowane przez cały 2008 r. Aktywa pozyskane w 2007 r. obejmowały obiekty Millennium Plaza w Warszawie (marzec 2007 r.), Sadowa Business Park w Gdańsku (czerwiec 2007 r.) oraz Atlas House w Sofii (październik 2007 r.). Wzrost zysku brutto ze sprzedaży pomniejszonego o koszty administracyjne związanego z nieruchomościami posiadanymi przez pełne lata 2007 i 2008 wyniósł 20%.

### Hotele

Przychody z działalności hotelarskiej wzrosły z 13,2 mln EUR w 2007 r. do 21,4 mln EUR za rok zakończony 31 grudnia 2008 r. W 2007 r. pozyskano dwa nowe obiekty: uruchomiono nowy i przejęto istniejący hotel. Były to Hotel Hilton w Warszawie, który oddano do użytku 19 marca 2007 r. oraz Hotel Golden Tulip w Bukareszcie, który został nabyty w marcu 2007 r. Wzrost przychodów zanotowany za okres dwunastu miesięcy 2008 r. wynika z eksploatacji tych obiektów przez cały 2008 r.

W drugim roku funkcjonowania, Hotel Hilton w Warszawie zanotował wyniki lepsze od oczekiwań, przy wykorzystaniu pokoi na poziomie 65%. Na przychody hotelu składają się również dochody generowane przez centrum konferencyjno-bankietowe, ekskluzywny klub fitness Holmes Place oraz kasyno. Hotel, który oferuje konkurencyjne stawki hotelowe w porównaniu z innymi krajami regionu, uważany jest za idealne miejsce do organizacji imprez korporacyjnych w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Przykładowo, 25 lutego 2009 r. w hotelu odbyła się Konferencja Rynku Nieruchomości Europy Środkowo-Wschodniej zorganizowana przez „Financial Times”, która zgromadziła ponad 1000 uczestników.

Hotel Golden Tulip działający w Bukareszcie miał trudny pierwszy kwartał 2008 r. Jednak w późniejszym okresie w hotelu nastąpiła zmiana kierownictwa i począwszy od drugiej połowy roku zaczął on notować poprawę wyników. W 2008 r. średni poziom wykorzystania pokoi wynosił 65%.

## Koszty operacyjne

W 2008 r. nastąpiła zmiana sposobu prezentacji kosztów operacyjnych, która miała miejsce w celu uwzględnienie wszystkich kosztów bezpośrednio związanych z generowaniem przychodów. Koszty operacyjne obejmują poniższe rodzaje kosztów:

- w wypadku aktywów przynoszących dochód – wszystkie koszty, które dotyczą bezpośrednio nieruchomości i/lub pokrywane są ze środków pochodzących z opłat eksploatacyjnych oraz pozostałych dochodów;
- w wypadku hoteli – wszystkie koszty bezpośrednio związane z wynajmem pokoi; oraz
- w wypadku nieruchomości deweloperskich – wszystkie koszty bezpośrednio związane ze sprzedażą, w tym koszty sprzedaży oraz wydatki poniesione na reklamę bezpośrednią.

## Koszty administracyjne

W 2008 r. nastąpiła zmiana sposobu prezentacji kosztów administracyjnych. Koszty administracyjne obejmują następujące pozycje:

- w wypadku aktywów przynoszących dochód – wszystkie koszty, które bezpośrednio nie dotyczą najemców;
- w wypadku hoteli – koszty ponoszone bez względu na fakt wykorzystania pokoi hotelowych;
- w wypadku nieruchomości deweloperskich – wszystkie koszty niezwiązane bezpośrednio ze sprzedażą; oraz
- koszty ogólne.

## 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: koszty związane z notowaniem akcji na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie (0,3 mln EUR za rok zakończony 31 grudnia 2008 r., oraz 3,1 mln EUR za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.); przychody i koszty związane z pozycjami refakturowanymi na wykonawców i innych dostawców; przychody i koszty związane z zakupami i sprzedażą podmiotów zależnych, które nie zostały uwzględnione w innych kategoriach; oraz pozostałe podobne pozycje.

## Przychody i koszty finansowe

Rachunek zysków i strat zawiera koszty finansowe w wysokości 16,2 mln EUR za rok zakończony 31 grudnia 2008 r. W 2007 r. te koszty finansowe wyniosły 8,0 mln EUR. Różnica odzwierciedla wpływ zwiększonego finansowania zewnętrznego wykorzystywanego do zakupu nowych nieruchomości inwestycyjnych.

## Kursy walut obcych

W krajach, w których Grupa prowadzi działalność oraz posiada aktywa mieliśmy do czynienia ze znacznymi wahaniami kursów walut bazowych. Poniższa tabela przedstawia zestawienie kursów (średnich i zamknięcia) walut poszczególnych krajów wobec waluty sprawozdawczej zastosowanej w sprawozdaniach finansowych.

	Polski złoty	Węgierski forint	Rumuński lej	Słowacka korona	Bułgarski lew
<b>Kurs bieżący</b>				<b>wejście do strefy euro</b>	
19 marca 2009	4.5352	298.93	4.2948	30,126	1,95583
<b>Kurs zamknięcia</b>					
31 grudnia 2008	4,1724	264,78	3,9852	30,126	1,95583
31 grudnia 2007	3,5820	253,35	3,6102	33,603	1,95583
Zmiana w %	(16,5%)	(4,5%)	(10,4%)	10,3%	b/d
30 czerwca 2008	3,3542	237,03	3,6475	30,312	1,95583
Zmiana w %	6,4%	6,4%	(1,0%)	9,8%	b/d
<b>Kurs średni</b>					
Rok 2008	3,5166	251,25	3,6827	31,291	1,95583
Rok 2007	3,7829	251,40	3,3395	33,781	1,95583
Zmiana w %	7,0%	0,1%	(10,3%)	7,4%	b/d

Powyższe dane potwierdzają spadek wartości walut bazowych w drugiej połowie 2008 r. w wyniku coraz większego odczuwania przez region Europy Środkowo-Wschodniej wpływu światowego kryzysu finansowego. Obecne poziomy kursów wymiany wskazują na dalsze osłabianie się walut państw z Europy Środkowo-Wschodniej. W styczniu 2009 r. Słowacja przystąpiła do strefy euro.

Obserwowane zmiany na rynku walutowym miały niekorzystny wpływ na poziom wycen nieruchomości, co dotknęło zwłaszcza aktywa deweloperskie, które w przeważającej części wyceniane są w walucie lokalnej. Znaczne straty z tytułu różnic kursowych wykazane w rachunku dotyczą ujemnych różnic kursowych z tytułu kredytów bankowych denominowanych w euro, wykazywanych w lokalnej walucie funkcjonalnej poszczególnych spółek Grupy, a następnie przeliczonych na euro wyłącznie na potrzeby prezentacji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Zmiana wartości nieruchomości inwestycyjnych o 4,5 mln EUR ujęta w skonsolidowanym rachunku zysków i strat za rok zakończony 31 grudnia 2008 r. wynika ze wzrostu stóp zwrotu we wszystkich krajach regionu.

Poza informacjami przedstawionymi powyżej, nie wystąpiły inne czynniki ani okoliczności mające istotny wpływ na wyniki roku zakończony 31 grudnia 2008 r.

### **Wartość Aktywów Netto**

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

- Aktywa generujące przychody – odpłatnie wynajęte najemcom – sklasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne, których zmiany wyceny ujmowane są w rachunku zysków i strat;
- Rzeczowe aktywa trwale obsługiwane przez Grupę w celu generowania przychodów, np. Hotel Hilton lub nieruchomości gruntowe pod zabudowę aktywami generującymi przychody – zmiany wyceny ujmowane są bezpośrednio w kapitale rezerwowym po odliczeniu podatku dochodowego; oraz
- Nieruchomości deweloperskie, w tym grunty na których powstają – ujmowane jako zapasy, bez ujmowania wzrostu wartości w sprawozdaniu finansowym.

Poniżej przedstawiono najważniejsze dane związane z Wartością Aktywów Netto na Akcję, w tym Wartość Aktywów Netto na Akcję wykazaną w sprawozdaniu finansowym oraz Skorygowaną Wartość Aktywów Netto na Akcję ustaloną w związku z pierwszą ofertą publiczną i wykazaną wcześniej przez Spółkę.

	Wartość aktywów netto w 2008 r. mln EUR	Wartość aktywów netto na akcję w 2008 r. EUR	Wartość aktywów netto w 2007 r. mln EUR	Wartość aktywów netto na akcję w 2007 r. EUR
<b>Podstawowa wartość aktywów netto</b>	172,6	<b>3,68</b>	224,1	<b>4,98</b>
Wzrost wartości gruntów pod zabudowę	42,4		75,7	
Podatek odroczoney	(8,0)		(13,8)	
<b>Skorygowana wartość aktywów netto</b>	207,0	<b>4,42</b>	286,0	<b>6,36</b>

Uwagi:

Według stanu na 31 grudnia 2008 r., liczba wyemitowanych akcji wynosiła 46 852 014 (31 grudnia 2007 r.: 44 978 081)  
Według stanu na 31 grudnia 2008 r. i 31 grudnia 2007 r., liczba wyemitowanych warrantów wynosiła 5 448 118.

W rachunku zysków i strat ujęto efekt zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych Grupy w wysokości 4,5 mln EUR. Kapitał rezerwy z aktualizacji wyceny w wysokości 15,6 mln EUR odzwierciedla zmianę w wycenie Hotelu Hilton i Hotelu Golden Tulip.

Podstawą do określenia wysokości podstawowego wynagrodzenia Zarządzającego Nieruchomościami oraz jego wynagrodzenia za wyniki jest Skorygowana Wartość Aktywów Netto. W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2008 r. łączne wynagrodzenie wypłacone firmie AMC wyniosło 5,7 mln EUR (12,2 mln EUR na 31 grudnia 2007 r.).

## **Wybrane informacje operacyjne**

- Wpływy z pierwszej oferty publicznej na rynku AIM zostały w całości zainwestowane w zróżnicowany portfel aktywów w Europie Środkowo-Wschodniej. Według najnowszej wyceny dokonanej przez niezależny podmiot, tak zgromadzony kapitał, w połączeniu z zadłużeniem wobec banków, przyniósł przypadającą na Spółkę wartość aktywów brutto w wysokości 515 mln EUR.
- Spółka nabyła nieruchomości w pięciu krajach: w Polsce, na Węgrzech i Słowacji, w Rumunii i Bułgarii. Spółka koncentruje się na nabywaniu nieruchomości w stolicach tych krajów, tj. w Warszawie, Budapeszcie, Bratysławie, Bukareszcie i Sofii. Spółka dokonała również inwestycji w Koszycach, drugim pod względem wielkości mieście Słowacji. Spółka nabyła również dwie nieruchomości w Gdańsku. Transakcje te zostały przeprowadzone w ramach realizacji drugiego z kluczowych celów Spółki, jakim jest nabywanie majątku w dużych miastach niebędących stolicami państw.
- Spółka zakończyła realizację pierwszego projektu, jakim była budowa Hotelu Hilton w warszawskiej dzielnicy Wola. W 2008 r. wyniki osiągnięte przez ten hotel były wyższe od oczekiwań. Lokale mieszkalne budowane w ramach projektu Platinum Towers zlokalizowanego w sąsiedztwie Hotelu Hilton cieszą się znacznym popytem. Poziom sprzedaży mieszkań przed zakończeniem budowy był wyższy od oczekiwanego: sprzedano 327 lokali, które mają być przekazane nabywcom po zakończeniu budowy. Projekt będzie kończony etapami w czwartym kwartale 2009 r. oraz w pierwszym kwartale 2010 r.; wtedy też zostaną wykazane przychody ze sprzedaży. W lutym 2009 r. Spółka terminowo zawiesiła wiechę na dwóch wieżach mieszkalnych inwestycji, mieszcząc się w założonym budżecie.
- W ramach inwestycji Capital Art Apartments w Warszawie Spółka rozpoczęła budowę pierwszego i drugiego etapu; w pierwszym etapie sprzedanych lub objętych przedsprzedażą jest 216 z 219 apartamentów, a w drugim 117 spośród 300 apartamentów. Realizacja tego projektu została zaplanowana na trzy etapy. Pierwszy etap został ukończony w czwartym kwartale 2008 r. Sprzedaż 99 apartamentów została po raz pierwszy wykazana jako przychody. Spółka posiada również cenne działki gruntu w Warszawie, dla których złożyła wnioski o zmianę przeznaczenia terenu i wydanie stosownych zezwoleń niezbędnych do realizacji inwestycji na tych gruntach.
- Na Węgrzech Spółka posiada siedem nieruchomości; wszystkie znajdują się w Budapeszcie. Cztery z nich – wśród nich Ikarus Industrial Park – stanowią aktywa generujące przychody. W przyszłości przewidywana jest przebudowa niektórych spośród tych nieruchomości. W lutym 2008 r. Spółka otrzymała nowe plany zagospodarowania dla nieruchomości Ligetvaros i Varosliget, umożliwiające rozpoczęcie prac deweloperskich na tych dwóch nieruchomościach przewidzianych pod projekty o mieszanym przeznaczeniu. Realizacja inwestycji Atrium Homes będzie przebiegać w dwóch etapach. Rozpoczęcie budowy etapu pierwszego jest opóźnione ze względu na panującą sytuacją gospodarczą.
- Na Słowacji Grupa posiada trzy nieruchomości pod zabudowę – jedną w Bratysławie i dwie w Koszycach. W Bratysławie Grupa czeka na zatwierdzenie wniosku o zmianę przeznaczenia terenu – efekty dotychczasowych rozmów z władzami samorządowymi w tym zakresie są zadowalające. W Koszycach prowadzone są obecnie prace projektowe związane z budową lokali mieszkalnych i biurowych.
- Spółka posiada trzy nieruchomości w Rumunii, w tym Hotel Golden Tulip i dwa znaczne banki gruntów, objęte obecnie planami ponownego zagospodarowania.

## **Bieżąca działalność**

Portfel nieruchomości Spółki podlega systematycznemu przeglądowi tak, aby zapewnić jego zgodność ze strategią Spółki, zakładającą stworzenie zrównoważonego portfela służącego następującym celom: wzrost kapitału w dłuższej perspektywie, budowanie potencjału umożliwiającego wzrost wartości poprzez aktywne i innowacyjne programy zarządzania aktywami, oraz realizacja atrakcyjnych marż deweloperskich.

Zespół zarządzający na bieżąco monitoruje rynki, na których Spółka jest obecna, a także analizuje sytuację gospodarczą danego regionu i wskaźniki istotne z punktu widzenia prowadzonej działalności w celu zapewnienia realizacji strategii Spółki i uniknięcia nadmiernej koncentracji inwestycji lub uzależnienia od jednego rynku. Równocześnie, w celu maksymalizacji zwrotu z inwestycji, a w konsekwencji zwiększenia wartości dla akcjonariuszy, zespół zarządzający dokonuje oceny czynników ryzyka i korzyści związanych z konkretnym krajem lub branżą.

Do strategicznych celów w obszarze zarządzania należy kontrola i obniżanie kosztów budowy oraz czasu realizacji projektów inwestycyjnych, zwłaszcza w kontekście wahań cen towarów na rynkach międzynarodowych oraz wzrostu kosztów zatrudnienia w regionie. Wśród pozostałych celów strategicznych wymienić należy refinansowanie portfela, zabezpieczenie finansowania prac budowlanych oraz ocenę różnorodnych możliwości pozyskiwania kapitału.



## **Zarządzanie finansowe i operacyjne oraz główne czynniki ryzyka**

Akcje Spółki od niemal trzech lat pozostają w obrocie publicznym, a od roku są przedmiotem notowań równoległych na giełdzie w Warszawie i Londynie. Nieustannie wypełniając swoje zobowiązania względem akcjonariuszy i rynków, oraz prowadząc politykę pełnego ujawniania informacji i terminowego raportowania, Spółka prowadzi stałe działania mające na celu optymalizację i rozwój systemu zarządzania finansowego i operacyjnego. We wszystkich głównych krajach, w których Spółka funkcjonuje działają zespoły ds. finansów, korzystające ze wsparcia, jakiego udziela im doświadczony zespół pracowników zajmujących się finansami grupy. Ponadto na szczeblu lokalnym działają wysoko wykwalifikowane zespoły operacyjne, a członkowie centralnego zespołu operacyjnego i Komitetu Inwestycyjnego monitorują i kontrolują projekty inwestycyjne oraz inne istotne sprawy związane z działalnością operacyjną. Zespół zarządzający stale dokonuje przeglądów struktur operacyjnych w celu optymalizacji wydajności i skuteczności sieci, co jest szczególnie ważne w obecnych warunkach gospodarczych.

Spółka 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. Przy prezentacji wyników za bieżący rok Spółka wykorzystwała nowy system sprawozdawczości finansowej. System ten został z powodzeniem wdrożony, dzięki czemu obecnie Grupa dysponuje niezbędnymi systemami raportowania, zarządzania finansowego i kontroli wewnętrznej. W 2009 r. Spółka zamierza rozszerzyć zastosowanie tego systemu i, obok sprawozdawczości finansowej, objąć nim także sprawozdawczość zarządczą, planowanie działalności oraz prognozowanie wyników. Dzięki temu Spółka będzie dysponować w pełni zintegrowanym systemem sprawozdawczości finansowo-zarządczej.

## **Globalne warunki gospodarcze**

Rada Dyrektorów i AMC uważnie monitorują wpływ obecnej globalnej sytuacji gospodarczej na działalność i stale podejmują działania w celu ograniczenia – w możliwym zakresie – ich ewentualnego negatywnego wpływu na działalność. Główne przejawy ryzyka finansowego, które dotknęły Spółkę w 2008 r. wynikały z wpływu globalnego kryzysu płynności na zdolność Spółki do pozyskiwania kapitału i realizacji wartości poprzez wymuszoną sprzedaż nieruchomości, a także z osłabienia gospodarek krajów regionu Europy Środkowo-Wschodniej.

Kryzys ten objawił się m.in. gwałtownymi spadkami kursów walut krajów regionu. Na rynkach Polski i Węgier, czyli krajów, gdzie obecnie realizujemy projekty deweloperskie, doszło do spadku popytu na nowe mieszkania, oraz wydłużeniu uległ proces finalizacji transakcji. AMC regularnie przekazuje Radzie Dyrektorów informacje dotyczące wyników finansowych i wpływu czynników zewnętrznych na działalność.

Za pośrednictwem AMC Rada Dyrektorów regularnie dokonuje również przeglądu kosztów budowy i ich wpływu na rentowność realizowanych projektów deweloperskich, uwzględniając w szczególności globalne różnice w cenach towarów i wzrost kosztów zatrudnienia w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Spółka nieustannie poszukuje sposobów kontroli kosztów i minimalizacji ich wzrostu.

## **Finansowanie i płynność**

Kadra zarządzająca obserwuje zmianę w podejściu kredytodawców do finansowania w krajach regionu Europy Środkowo-Wschodniej, co uwidacznia się w stawianych przez nich wymogach, takich jak zmniejszenie wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczenia, podwyższeniu marż bankowych, czy zwiększeniu poziomu wymaganej przedsprzedaży w projektach deweloperskich. Negocjacje i zawieranie umów finansowania trwa obecnie dłużej niż miało to miejsce w przeszłości. Uzyskane w ostatnim czasie przez Spółkę informacje wskazywały na niechęć banków do finansowania projektów w Europie Środkowo-Wschodniej. Jednak mimo tak niesprzyjających warunków kierownictwu AMC udało się pozyskać finansowanie w regionie, co było możliwe dzięki doskonałemu zarządzaniu relacjami i nawiązanym kontaktom. Niemniej kierownictwo Spółki uważa, że problem pozyskiwania finansowania stanowi potencjalne ryzyko w bieżącej działalności Spółki, w związku z czym zespół kierowniczy poświęca znaczne środki na zarządzanie relacjami z przedstawicielami sektora bankowego i monitorowanie ryzyka w tym obszarze.

Mimo trudnej sytuacji na rynkach finansowych, Spółka refinansowała część portfela i uzyskała kredyty na finansowanie fazy budowy projektów deweloperskich. 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 finansowe i operacyjne, 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 pozyskiwać w odpowiednim czasie i w miarę ich dostępności, w zależności od charakteru aktywów – generujących przychody lub deweloperskich.

Według stanu na 31 grudnia 2008 r., wartość kredytów bankowych udzielonych Spółce a związanych z jej portfelem wynosiła 247,7 mln EUR, natomiast wartość środków pieniężnych w banku i w kasie wynosiła 15,3 mln EUR. Dźwignia finansowa wyrażona jako zadłużenie netto do kapitału własnego akcjonariuszy wynosiła 135%, natomiast wyrażona jako zadłużenie netto do kapitału ogółem (zadłużenia netto plus kapitał własny przypadający na akcjonariuszy) wynosiła 57,4%. W miarę możliwości, przeprowadzamy refinansowanie nieruchomości, których wycena wzrosła, w ten sposób uwalniając kapitał do finansowania dalszych inwestycji.

### **Waluty i kursy wymiany**

Ekspozycja na ryzyko kursowe i ryzyko stóp procentowych jest na bieżąco monitorowana. Zarządzanie ryzykiem kursowym odbywa się głównie na szczeblu lokalnym poprzez dopasowanie waluty, w której uzyskiwane są przychody oraz ponoszone koszty, a także poprzez dopasowanie walut aktywów i odpowiadających im 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 w walutach lokalnych i są one planowane z wyprzedzeniem. Inwestycje w budowę mieszkań generują wpływy głównie w walucie lokalnej, w związku z czym instrumenty ich finansowania również są pozyskiwane w danej walucie. Identyfikowane są „wolne środki” dostępne w ramach Spółki, a następnie stosowane są odpowiednie mechanizmy przeliczania walut.

Wyniki za rok zakończony 31 grudnia 2008 ucierpiały na skutek osłabienia się walut na rynkach w Europie Środkowo-Wschodniej. Dla inwestycji Atlas w Polsce (największym rynku Spółki) istotny okazał się spadek wartości złotówki o 16,5% w okresie od 31 grudnia 2007 r. do 31 grudnia 2008 r. Skutkiem osłabienia walut funkcjonalnych były straty z tytułu różnic kursowych w wysokości 22,2 mln EUR wykazane w rachunku zysków i strat (2007 r.: zysk 0,5 mln EUR) i w rezerwach w wysokości 17,9 mln EUR (2007 r.: zysk 11,7 mln EUR) za rok zakończony 31 grudnia 2008 r.

### **Wnioski**

Kluczowym celem strategicznym AMC, który stara się on nieustannie realizować mimo bardzo trudnych warunków ekonomicznych, jest maksymalizacja wartości dla akcjonariuszy. Zespoły AMC działają w ramach sieci biur regionalnych – ich członkowie posiadają bogate doświadczenie w aktywnym zarządzaniu nieruchomościami inwestycyjnymi i deweloperskimi oraz są dla Spółki źródłem wartościowej wiedzy na temat rynków lokalnych. Dwa kluczowe dla nas projekty, czyli Platinum Towers i Capital Art Apartments w Warszawie, nadal są realizowane pomyślnie, a działalność przedsprzedażowa jest bardzo skuteczna, potwierdzając naszą pewność co do dobrej sytuacji na rynku w perspektywie średnio- i długoterminowej.

Kluczowe cele Spółki w obecnej sytuacji ekonomicznej to minimalizacja ryzyka finansowego, optymalizacja utrzymywania odpowiedniego poziomu środków pieniężnych i efektywności operacyjnej a także poprawa płynności Grupy w celu dalszej realizacji inwestycji i projektów w portfelu. Spółka posiada portfel zbudowany na mocnych aktywach bazowych, wierzymy również, że jej plany inwestycyjne pozwolą nam nadal zaspokajać popyt na wysokiej jakości nieruchomości mieszkalne, biurowe i komercyjne oferowane przez Atlas. Ponadto uważamy, że Spółka uzyska pozycję, dzięki której będzie mogła zachować wartość dla akcjonariuszy – a w dłuższym horyzoncie również ją budować, kiedy sytuacja na rynkach ustabilizuje się i warunki gospodarcze zarówno w krajach gdzie prowadzimy działalność, jak i na całym świecie ulegną poprawie.

**Nahman Tsabar**  
**Dyrektor Generalny**  
Atlas Management Company Limited  
20 marca 2009 r.

**Michael Williamson**  
**Dyrektor Finansowy**  
Atlas Management Company Limited

## Opis Portfela Nieruchomości

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
<b>Polska</b>		
Hotel Hilton	Pierwszy w Polsce hotel sieci Hilton; 314 pokoi i infrastruktura centrum konferencyjnego	100%
Platinum Towers	387 apartamentów w zespole dwóch wież mieszkalnych oraz 22 500 m <sup>2</sup> powierzchni biurowej w trzeciej wieży należącej do kompleksu; dla obu wież mieszkalnych uzyskano pozwolenia na budowę i objęto je przedsprzedażą	100%
Capital Art Apartments	Kompleks 760 apartamentów, dla którego uzyskano pozwolenia na budowę i który objęto przedsprzedażą; realizacja projektu zaplanowana została na trzy etapy, z których pierwszy został ukończony w czwartym kwartale 2008 r.; w ramach przedsprzedaży w pierwszym etapie sprzedano 216 z 219 apartamentów	100%
Zielono	Nieruchomość gruntowa, posiadająca decyzję o warunkach zabudowy zezwalającą na budowę 265 mieszkań	76%
Millennium Plaza	32 700 m <sup>2</sup> powierzchni handlowo-biurowej	100%
Projekt Cybernetyki	Działka o powierzchni 3 100 m <sup>2</sup> , posiadająca decyzję o warunkach zabudowy zezwalającą na budowę nieruchomości mieszkaniowych o powierzchni 11 000 m <sup>2</sup>	50%
Projekt Sadowa	Budynek biurowy o powierzchni 6 550 m <sup>2</sup> , wynajęty w 99%	100%
Projekt Kokoszki, Gdańsk	Działka o powierzchni 430 000 m <sup>2</sup> zlokalizowana w Gdańsku, posiadająca decyzję o warunkach zabudowy, zezwalającą na budowę obiektów wielofunkcyjnych o powierzchni 130 000 m <sup>2</sup>	90%
<b>Węgry</b>		
Ikarus Business Park	Działka o powierzchni 283 000 m <sup>2</sup> z obiektami pod wynajem o powierzchni 110 000 m <sup>2</sup> , przeznaczonymi do celów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej	100%
Metropol Office Centre	Budynek biurowy o powierzchni 7 600 m <sup>2</sup> , wynajęty w 100%	100%
Atrium Homes	456 mieszkań, dla których uzyskano pozwolenia na budowę, rozpoczęto kampanię marketingową oraz przedsprzedaż	100%
Ligetvaros Centre	6 300 m <sup>2</sup> powierzchni biurowo-handlowej, wynajętej w 99%; w odniesieniu do nieruchomości uzyskano pozwolenia na budowę dodatkowych 6 400 m <sup>2</sup>	100%
Varosliget Centre	Działka o powierzchni 12 000 m <sup>2</sup> zlokalizowana w centrum Budapesztu, dla której uzyskano decyzję o warunkach zabudowy, zezwalającą na budowę nieruchomości mieszkaniowych o powierzchni brutto 31 000 m <sup>2</sup>	100%
Moszkva Square	1 000 m <sup>2</sup> powierzchni biurowej	100%
Projekt Volan	Działka o powierzchni 20 640 m <sup>2</sup> , dla której uzyskano decyzję o warunkach zabudowy, zezwalającą na budowę obiektów wielofunkcyjnych o powierzchni 89 000 m <sup>2</sup>	50%
<b>Słowacja</b>		
Nove Vajnory	Nieruchomość gruntowa o powierzchni 879 000 m <sup>2</sup> nabyta od władz gminnych, objęta procedurą zmiany warunków zabudowy umożliwiającą budowę obiektów wielofunkcyjnych	50%
Projekt Basta <sup>1</sup>	Nieruchomość gruntowa o powierzchni 7 202 m <sup>2</sup> przeznaczona pod budowę obiektów mieszkaniowych i handlowych, zlokalizowana w centrum Koszyc, drugiego pod względem wielkości miasta w Słowacji; nieruchomość posiada decyzję o warunkach zabudowy	50%
Projekt Bastion <sup>1</sup>	Nieruchomość gruntowa o powierzchni 2 806 m <sup>2</sup> przeznaczona pod zabudowę biurowo-handlową, zlokalizowana w centrum Koszyc, drugiego pod względem wielkości miasta w Słowacji; nieruchomość posiada decyzję o warunkach zabudowy	50%
<b>Rumunia</b>		
Voluntari	Nieruchomość gruntowa o powierzchni 99 116 m <sup>2</sup> obejmująca trzy przylegające do siebie działki	100%
Projekt Solaris	Działka o powierzchni 32 000 m <sup>2</sup> , przekształcana w teren przeznaczony pod zabudowę wielofunkcyjną	100%
Hotel Golden Tulip	Hotel czterogwiazdkowy z 83 pokojami, zlokalizowany w centrum Bukaresztu	100%
<b>Bułgaria</b>		
Atlas House	Budynek biurowy, zlokalizowany w centrum Sofii, o powierzchni pod wynajem 3 472 m <sup>2</sup> , rozłożonej na ośmiu kondygnacjach	100%

<sup>1</sup> Projekt Basta oraz projekt Bastion w przeszłości prezentowane były jako jeden projekt pod nazwą Basta.

## **Opis portfela nieruchomości – stan aktywów na 31 grudnia 2008 r.**

### **POLSKA**

#### **Hilton Warsaw Hotel & Convention Centre (Hotel Hilton i Centrum Konferencyjne w Warszawie)**

Jest to pierwszy hotel sieci Hilton w Polsce, który rozpoczął działalność w dniu 19 marca 2007 r. Zlokalizowany jest w centralnie położonej warszawskiej dzielnicy Wola. Hilton to hotel oferujący nowoczesne i przestronne pokoje zarówno dla klientów podróżujących zawodowo, jak i rekreacyjnie. Współpraca z siecią Hilton wyraźnie potwierdza, że Spółka jest w stanie pozyskiwać partnerów wśród znanych międzynarodowych firm.

Hilton dysponuje 314 pokojami i apartamentami, a także największym na warszawskim rynku hotelarskim centrum konferencyjnym. W imieniu Spółki hotelem zarządza sieć Hilton. Szczegóły dotyczące zarządzania, w tym kwestie opłaty bazowej oraz wynagrodzeń motywacyjnych uzależnionych od wyników hotelu, reguluje umowa o charakterze długoterminowym.

W kompleksie mieści się również klub fitness i spa pod nazwą Holmes Place oraz kasyno, które zajmują łącznie 4 500 m<sup>2</sup> powierzchni, wynajmowanej bezpośrednio od Spółki. Bezpośrednie umowy najmu zawarto również z szeregiem pomniejszych punktów detalicznych znajdujących się na terenie kompleksu. Podziemny parking na 240 miejsc zarządzany jest w ramach umowy zawartej z wyspecjalizowanym operatorem.

W skład kadry kierowniczej hotelu Hilton wchodzi specjaliści o bogatym doświadczeniu zdobytym podczas pracy w krajach Europy Środkowo-Wschodniej. Już na kilka miesięcy przed otwarciem hotelu, zespół ten pracował nad instalacją systemów, przeprowadzał szkolenia dla pracowników i przyjmował rezerwacje na pokoje hotelowe oraz imprezy planowane na 2007 r., a obecnie nadzoruje działalność hotelu.

Dzięki połączeniu uznanej marki oraz wysokiej jakości oferowanej powierzchni hotelowej i pozostałych obiektów kompleksu hotel ma wszelkie predyspozycje do odniesienia sukcesu na rynku hotelarskim, a Spółka może pozytywnie oceniać przyszłość tej inwestycji. W ostatnich latach warszawski rynek hotelarski rozwinął się znacząco, a wskaźnik obłożenia oraz stawki hotelowe stabilnie wzrastały.

Dzięki prężnemu rynkowi hotelarskiemu w Warszawie oraz dodatkowym dochodom generowanym przez największe centrum konferencyjne w mieście, już od momentu otwarcia wyniki osiągnięte przez hotel są lepsze od prognozowanych. Należy on do grona hoteli odnotowujących najlepsze wyniki w Warszawie.

#### **Platinum Towers, Warszawa**

Platinum Towers to zespół apartamentowo-biurowy przylegający do kompleksu hotelu Hilton. Nieruchomość usytuowana jest centrum miasta, które dynamicznie rozwija się i modernizuje dzięki znaczącemu wzrostowi gospodarczemu oraz wyższemu poziomowi zamożności.

##### *Platinum Towers – Apartamenty, Warszawa*

Po ukończeniu, zespół dwóch wież mieszkalnych obejmować będzie 26 000 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej i handlowej, w ramach której powstanie 387 apartamentów, a 2 000 m<sup>2</sup> przeznaczonych zostanie na lokale handlowe oraz biura. Na parterze liczącego 22 kondygnacje budynku znajdować się będzie szereg obiektów komercyjnych. Mieszkańcy Platinum Towers będą mogli korzystać z usług oferowanych przez hotel Hilton.

Zgodnie z harmonogramem wiechę na obydwu budynkach zawieszono w lutym 2009 r. Sprzedaż apartamentów Platinum Towers postępuje bardzo szybko. Do momentu publikacji niniejszego raportu sprzedano 139 ze 189 apartamentów w drugiej wieży, a 95% apartamentów w pierwszej wieży zostało objętych przedsprzedażą. Obecnie kończymy sprzedaż pozostałych apartamentów.

##### *Platinum Towers – Biurowiec, Warszawa*

W ramach kompleksu Hilton/Platinum powstanie również trzecia wieża. Spółka przygotowuje analizy, które pozwolą ocenić, jaki profil budynku – mieszkalny czy biurowy – będzie najkorzystniejszy. Uzyskana decyzja o warunkach zabudowy obejmuje oba warianty. W przypadku wyboru profilu biurowego do wynajmu dostępne byłoby 22 500 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej klasy A rozmieszczonej na 32 kondygnacjach. W przypadku wyboru profilu mieszkaniowo-biurowego powstałoby ok. 17 500 m<sup>2</sup> mieszanej powierzchni mieszkalnej i handlowej przeznaczonej do sprzedaży.

### **Projekt Capital Art Apartments, Warszawa**

Capital Art Apartments to 46 000 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej tworzącej kompleks ok. 760 nowoczesnych apartamentów zlokalizowany w warszawskiej dzielnicy Wola. Nieruchomość będzie obejmowała również 1 700 m<sup>2</sup> przestrzeni handlowej oraz 800 miejsc parkingowych.

W wypadku tego projektu zaplanowano trzy etapy realizacji. Po zakończeniu w czwartym kwartale 2008 r. pierwszego etapu prac budowlanych związanych z inwestycją Capital Art Apartments, Spółka po raz pierwszy wykazuje przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości deweloperskich. W budynkach Capital Art Apartments mieści się 219 apartamentów, z których 216 znalazło już nabywców w przedsprzedaży. Do 31 grudnia 2008 r. 99 z tych apartamentów zostało przekazanych nowym właścicielom, którzy zapłacili Spółce pełną cenę sprzedaży. Za rok zakończony 31 grudnia 2008 r. Spółka wykazała z tytułu sprzedaży 99 apartamentów oddanych do użytku w ramach pierwszego etapu inwestycji Capital Art Apartments przychody w wysokości 13,0 mln EUR oraz zysk brutto w wysokości 2,2 mln EUR.

Realizacja drugiego etapu przebiega zgodnie z harmonogramem, a w odniesieniu do 117 ze 130 oferowanych mieszkań podpisano już wstępne umowy sprzedaży.

### **Projekt Zielono, Warszawa**

Nieruchomość Zielono usytuowana jest na przedmieściach Warszawy (formalnie w dzielnicy Nowy Żoliborz). Powierzchnia całkowita działki to 12 454 m<sup>2</sup>. Spółka uzyskała decyzję o warunkach zabudowy zezwalającą na budowę 265 mieszkań oraz dodatkowej powierzchni komercyjnej. Obecnie zakończono wyburzenie istniejących na terenie działki budynków oraz uzyskano pozwolenie na budowę. Rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest na 2009 r.

### **Millennium Plaza, Warszawa**

Kompleks Millennium Plaza posiada doskonałą lokalizację przy jednym z głównych węzłów komunikacyjnych centralnej Warszawy. Całkowita powierzchnia 28-piętrowego budynku to 32 700 m<sup>2</sup>, w tym 6 100 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej oraz 26 600 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej netto.

### **Projekt Cybernetyki, Warszawa**

Całkowita powierzchnia działki nabytej przez Spółkę wraz z decyzją o warunkach zabudowy zezwalającą na budowę nieruchomości biurowych wynosi 3 100 m<sup>2</sup>. Po nabyciu działki Spółka podjęła działania mające na celu uzyskanie zmiany warunków zabudowy, w wyniku, których otrzymała zgodę na budowę nieruchomości mieszkalno-handlowej o powierzchni 11 000 m<sup>2</sup>. Wspólnie ze Spółką, udziały w nieruchomości posiada Edmond de Rothschild Real Estate Fund (w stosunku 50:50).

### **Biurowiec Sadowa, Gdańsk**

Sześciopiętrowy budynek Sadowa w Gdańsku to wysokiej jakości nowoczesny biurowiec o powierzchni brutto 7 471 m<sup>2</sup>. Powierzchnia netto przeznaczona do wynajmu to 6 550 m<sup>2</sup>, z których 99% jest obecnie zajmowane przez najemców.

### **Projekt Kokoszki, Gdańsk**

Powierzchnia działki zlokalizowanej w gdańskiej dzielnicy Kokoszki to 430 000 m<sup>2</sup>. Na początku września 2007 r. Spółka uzyskała pozwolenie na budowę na terenie działki obiektów wielofunkcyjnych o powierzchni 130 000 m<sup>2</sup>.

## **WĘGRY**

### **Atrium Homes, Budapeszt**

Atrium Homes to deweloperski projekt mieszkaniowy zlokalizowany w 13. dzielnicy Budapesztu. Planowane są dwa etapy realizacji inwestycji, w ramach których zakłada się budowę około 22 000 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej w ośmiopiętrowym budynku obejmującym 456 apartamentów. W ramach kompleksu powstanie także parking podziemny na 456 miejsc oraz 5 800 m<sup>2</sup> powierzchni komercyjnej.

Spółka uzyskała stosowne pozwolenia na budowę pierwszego etapu, w ramach którego powstanie 235 apartamentów, powierzchnia komercyjna oraz dwupoziomowy parking podziemny. W ramach przedsprzedaży do chwili obecnej sprzedano 65 apartamentów.

### **Ikarus Business Park, Budapeszt**

Ikarus Business Park usytuowany jest w 16. dzielnicy Budapesztu. Obecnie w ramach projektu dostępnych jest około 110 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, logistycznej i magazynowej, którą można dostosowywać do indywidualnych potrzeb i z której korzystają najemcy zarówno zagraniczni, jak i lokalni. Dzięki aktywnej strategii zarządzania aktywami, realizowanej przez AMC, wskaźnik wynajętej powierzchni wzrósł z 62% w czasie przeprowadzania pierwszej oferty publicznej do 74% w chwili obecnej.

W 2008 r. Spółka otrzymała dotację od rządu węgierskiego na przebudowę budynku o powierzchni 7 000 m<sup>2</sup> na nowoczesną powierzchnię magazynową oraz zintegrowaną z nią powierzchnię biurową. Dotacja rządowa pozwoliła na sfinansowanie 40% szacowanych kosztów budowy, które łącznie wynoszą 1,3 mln EUR. Prace budowlane zostały zakończone pod koniec marca 2008 r.

W dłuższym horyzoncie czasowym, Spółka zamierza dokonać przekształcenia Ikarus Business Park na powierzchnie o przeznaczeniu mieszanym, ponieważ kompleks znajduje się w dzielnicy typowo mieszkaniowej. Powierzchnia brutto nieruchomości gruntowej wynosi 283 000 m<sup>2</sup> brutto, z czego tylko 110 000 m<sup>2</sup> to teren zabudowany. Spółka kontynuuje działania zmierzające do uzyskania decyzji o zmianie kwalifikacji gruntu od władz miejskich.

### **Metropol Office Centre, Budapeszt**

Metropol Office Centre to 7 600 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej, zlokalizowanej w 13. dzielnicy Budapesztu, które zostało wybudowane przez jednego z akcjonariuszy-założycieli Spółki. Atrakcyjna lokalizacja obiektu umożliwia łatwy dojazd do centrum miasta.

Całość powierzchni obiektu jest przedmiotem umów najmu podpisanych z pięcioma najemcami korporacyjnymi. Okresy trwania umów są różne, przy czym najdłuższy z nich wynosi pięć lat.

### **Centrum Ligetvaros, Budapeszt**

Ligetvaros Centre to kompleks powierzchni handlowo-biurowej w 7. dzielnicy Budapesztu, usytuowany w atrakcyjnej i położonej blisko centrum okolicy, co umożliwia łatwy dostęp do głównych handlowych i turystycznych części Budapesztu.

Centrum oferuje 6 300 m<sup>2</sup> powierzchni o przeznaczeniu mieszanym, z czego 99% jest obecnie wynajęte. Kluczowymi najemcami powierzchni handlowej są Kaiser Supermarkets (część sieci detalicznej SPAR International) oraz DM Drugstores, duża sieć aptek na Węgrzech.

W lutym 2008 r. Spółka otrzymała nową decyzję o warunkach zabudowy dla projektu Varosliget-Ligetvaros, zlokalizowanego w Budapeszcie. Decyzja ta zezwala na budowę obiektu o przeznaczeniu mieszanym i powierzchni brutto 37 200 m<sup>2</sup>, na którą składają się 32 800 m<sup>2</sup> powierzchni nowo wybudowanej oraz 4 400 m<sup>2</sup> powierzchni powstałej w wyniku remontu budynków już istniejących na tym terenie. Obiekt ten jest elementem projektu Varosliget (26 400 m<sup>2</sup>); pozostała część (6 400 m<sup>2</sup>) stanowić będzie dodatkową powierzchnię pod wynajem wybudowaną w ramach kompleksu Centrum Ligetvaros.

### **Varosliget, Budapeszt**

Varosliget przylega do Centrum Ligetvaros i może poszczycić się niezwykle atrakcyjną lokalizacją w pobliżu centrum Budapesztu. Obiekt posadowiony jest na nieruchomości gruntowej o powierzchni 12 000 m<sup>2</sup>, usytuowanej w odległości kilkuset metrów od ulicy Andrassy, popularnego rejonu w centrum miasta. Z Varosliget korzystają obecnie podmioty gospodarcze prowadzące działalność na niewielką skalę, które zaliczyć można do mniej liczącej się kategorii najemców powierzchni biurowej i magazynowej. Spółka jest właścicielem 90-procentowego udziału w nieruchomości gruntowej, zaś pozostałe 10% należy do miasta.

W dniu 4 lutego 2008 r. władze 7. dzielnicy Budapesztu zatwierdziły decyzję o warunkach zabudowy dla projektu Varosliget-Ligetvaros. Zgodnie z nią, Spółka może przeznaczyć około 31 000 m<sup>2</sup> brutto powierzchni nieruchomości gruntowej Varosliget pod zabudowę mieszaną. Większość inwestycji stanowić będzie powierzchnia nowo wybudowana. W 2008 r. Spółka złożyła wniosek o potwierdzenie zgodności przeznaczenia inwestycji z nową decyzją o warunkach zabudowy.

### **Biurowiec Moskwa, Budapeszt**

Obiekt położony jest w niezwykle atrakcyjnym miejscu, przy głównym placu miasta, po stronie Budy, a w jego skład wchodzi 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej zajmującej trzy kondygnacje. Nieruchomość jest w całości objęta umowami najmu, przy czym w wypadku 95% z nich okres pozostały do wygaśnięcia to co najmniej siedem lat.

## **Projekt Volan, Budapeszt**

Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod inwestycję Volan usytuowana jest w centrum Budapesztu, w pobliżu Placu Bohaterów, centrum handlowego Westend i hotelu Hilton. Działka o powierzchni 20 640 m<sup>2</sup> została przygotowana pod budowę 89 000 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej, biurowej, handlowej i rozrywkowej. Spółka jest właścicielem 50% udziałów w przedmiotowej nieruchomości gruntowej.

Spółka wprowadziła zasadnicze zmiany w projekcie koncepcyjnym. Nowy projekt daje możliwość wykorzystania większości powierzchni działki pod zabudowę biurową, mieszkaniową, handlową i komercyjną. Spółka uzyskała pozwolenia na budowę w ramach pierwszego etapu inwestycji.

## **SŁOWACJA**

### **Projekt Nove Vajnory, Bratysława**

Nove Vajnory to nazwa nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 879 000 m<sup>2</sup>, usytuowanej na przedmieściach Bratysławy, którą Spółka nabyła od miasta około trzech lat temu. Zgodnie z obecnie obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, działka przeznaczona jest do wykorzystania w celach sportowo-rekreacyjnych, a poprzednio służyła jako lotnisko sportowe. Spółka planuje ubiegać się o zmianę warunków zabudowy gruntu tak, aby możliwe było wybudowanie na nim około 1 100 000 m<sup>2</sup> powierzchni o przeznaczeniu mieszanym. Od chwili nabycia gruntu, Spółka analizuje różne warianty planu przestrzennego. Otrzymała również zezwolenia od właściwych organów. We wrześniu 2007 r. przyjęto nowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Bratysławy, który wprowadza ułatwienia w procedurze ubiegania się o zmianę przeznaczenia terenu. Spółka posiada 50% udziałów w projekcie.

### **Projekt Basta, Koszyce**

Teren ten, usytuowany w centrum Koszyc, drugiego co do wielkości miasta w Słowacji liczącego ponad 240 000 mieszkańców, obejmuje grunty o powierzchni 7202 m<sup>2</sup> przeznaczone do zabudowy na cele mieszkalne i komercyjne. Grunt jest w połowie własnością spółki Eastfield, współudziałowca inwestycji Vajnory, w ramach przedsięwzięcia *joint venture*. Zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy, teren przeznaczony jest pod budowę obiektów mieszkalnych, handlowych, biurowych i rozrywkowych. Obecnie prowadzone są prace nad projektem koncepcyjnym.

### **Projekt Bastion, Koszyce**

Teren ten, usytuowany w centrum Koszyc, obejmuje grunty o powierzchni 2806 m<sup>2</sup> przeznaczone do zabudowy na cele mieszkalne i komercyjne. Grunt jest w połowie własnością spółki Eastfield, współudziałowca inwestycji Vajnory, w ramach przedsięwzięcia *joint venture*. Zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy, teren przeznaczony jest pod budowę obiektów mieszkalnych, handlowych, biurowych i rozrywkowych. Prace nad projektem koncepcyjnym zostały już ukończone, a przed rozpoczęciem prac budowlanych konieczne jest dokończenie organizacji finansowania dla projektu.

## **RUMUNIA**

### **Projekt Solaris, Bukareszt**

Projekt Solaris obejmuje nieruchomość gruntową o powierzchni 32 000 m<sup>2</sup>, położoną w bezpośrednim sąsiedztwie Placu Obor, jednego z głównych węzłów komunikacyjnych i rejonów mieszkalnych Bukaresztu. Grunt znajduje się w dawnej strefie przemysłowej, która obecnie podlega przebudowie na powierzchnię mieszkaniową i komercyjną. Spółka nabyła prawo własności terenu, a posadowione na nim budynki zostały rozebrane w celu umożliwienia budowy obiektów mieszkalno-handlowych.

Spółka rozpoczęła starania w celu zmiany decyzji o warunkach zabudowy. Trwają także prace nad projektem koncepcyjnym.

### **Nieruchomość Voluntari, Bukareszt**

Inwestycja Voluntari obejmuje trzy przylegające do siebie nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni 99 116 m<sup>2</sup>, położone w Voluntari, jednej z dzielnic Bukaresztu.

Spółka obecnie pracuje nad rozwojem projektu zagospodarowania terenu, w którego sąsiedztwie realizowane są nowe projekty budowlane. Aktualnie przygotowany jest projekt koncepcyjny, a także podejmowane są starania w celu zmiany decyzji o warunkach zabudowy.

### **Hotel Golden Tulip, Bukareszt**

Hotel Golden Tulip to czterogwiazdkowy hotel z 83 pokojami, położony w centrum Bukaresztu. Obiekt został wybudowany w 2005 r., a następnie nabyty przez Spółkę w marcu 2007 r. Hotel usytuowany jest w pobliżu głównych atrakcji turystycznych i dzielnic biznesowych. Obecnie wskaźnik obłożenia hotelu sięga średnio 80%.

## **BUŁGARIA**

### **Atlas House, Sofia**

Atlas House to biurowiec zlokalizowany w centrum Sofii, niecały kilometr od głównej dzielnicy biznesowej. Wskaźnik powierzchni wynajętej dla tego budynku wynosi 97%. W Atlas House dostępnych jest 3 472 m<sup>2</sup> netto powierzchni pod wynajem rozłożonej na ośmiu kondygnacjach. Transakcja nabycia Atlas House została sfinalizowana w październiku 2007 r.



## Członkowie Rady Dyrektorów – Atlas Estates Limited

### **Quentin Spicer**

Przewodniczący Rady  
Dyrektorów  
Dyrektor Niewykonawczy

Quentin Spicer jest angielskim prawnikiem i mieszka na wyspie Guernsey. Przed objęciem funkcji *Senior Partner* w biurze na Guernsey w 1996 r., kierował działem nieruchomości w firmie Wedlake Bell w Londynie. Quentin Spicer jest prezesem kilku spółek, w tym IRP Property Investments Limited (poprzednio działającej pod firmą ISIS Property Trust 2 Limited) oraz RAB Special Situations Company Limited. Zajmuje również stanowisko dyrektora niewykonawczego w szeregu funduszy inwestycyjnych lokujących aktywa w nieruchomości oraz jest członkiem *Institute of Directors*.

### **Mike Stockwell**

Dyrektor Niewykonawczy  
Przewodniczący Komitetu  
Audytu

Mike Stockwell jest konsultantem ds. inwestycji emerytalnych w Kodak Limited i odpowiada za alokację aktywów i mianowanie zarządzających funduszami. W Kodak Limited pełni również funkcję powiernika oraz członka rady inwestycyjnej planu emerytalnego na Wielką Brytanię zarządzającego aktywami o wartości 1,1 mld GBP. Mike Stockwell posiada ponad 30-letnie doświadczenie w branży inwestycji emerytalnych. Składa się na to pełnienie funkcji kierowniczej w jednym ze 100 największych funduszy emerytalnych w Wielkiej Brytanii przez okres piętnastu lat. Wcześniej był dyrektorem ds. inwestycji emerytalnych na Europę w dużej międzynarodowej firmie z siedzibą w Stanach Zjednoczonych posiadającej aktywa o wartości ponad 2,5 mld USD w ok. piętnastu krajach europejskich.

### **Shelagh Mason**

Dyrektor Niewykonawczy

Shelagh Mason jest angielskim prawnikiem specjalizującym się w rynku nieruchomości i posiada ponad 25-letnie doświadczenie w dziedzinie nieruchomości komercyjnych. Obecnie prowadzi praktykę pod firmą Mason & Co na Guernsey, specjalizując się w angielskich nieruchomościach komercyjnych. Ostatnim stanowiskiem, jakie zajmowała w Zjednoczonym Królestwie było stanowisko *Senior Partner* w kancelarii Edge & Ellison (będącej częścią firmy prawniczej Hammonds). Przez dwa lata (do 2001 r.) zajmowała stanowisko dyrektora generalnego firmy deweloperskiej Long Port Properties Limited prowadzącej działalność w Zjednoczonym Królestwie i na Wyspach Normandzkich. Shelagh Mason zasiada w zarządzie funduszu nieruchomości Standard Life Investment Property Income Trust, notowanego zarówno na giełdzie londyńskiej, jak i na giełdzie na Wyspach Normandzkich, oraz zajmuje stanowisko dyrektora niewykonawczego w spółkach PFB Regional Office Fund, PFB Data Centre Fund oraz G.Res 1 Limited – firmie inwestycyjnej zajmującej się nieruchomościami mieszkaniowymi. Jest prezesem oddziału organizacji *Institute of Directors* na Guernsey oraz członkiem Izby Gospodarczej i stowarzyszenia *International Legal Association* na Guernsey.

### **Dr Helmut Tomanec**

Dyrektor Niewykonawczy

Dr Tomanec jest dyrektorem zarządzającym spółki Hallmark Properties GmbH z siedzibą w Wiedniu, świadczącej usługi doradztwa w zakresie nieruchomości i zarządzania nieruchomościami. Dr Tomanec kontroluje 50% kapitału zakładowego tej spółki.

Poprzednio Dr Tomanec był prokurentem Volksbank i dyrektorem zarządzającym jego spółki zależnej Immoconsult Leasing GmbH, gdzie odpowiadał za finansowanie przedsięwzięć banku, działalność deweloperską i leasing finansowy w Austrii i krajach Europy Środkowo-Wschodniej. Wcześniej dr Tomanec pełnił funkcję głównego radcy prawnego w Maculan International GmbH w Wiedniu, gdzie odpowiadał za wszystkie spółki zależne i filie, jak również za umowy budowlane w różnych krajach, w tym w Polsce, na Węgrzech i Słowacji, oraz działalność deweloperską w regionie Europy Środkowo-Wschodniej.

## **Członkowie Rady Dyrektorów – Zarządzający Nieruchomościami, Atlas Management Company Limited**

### **Członkowie Rady Dyrektorów i zespół zarządzający wyższego szczebla<sup>2</sup>**

**Rafael Berber**  
Prezes AMC  
Członek Komitetu  
Inwestycyjnego

Rafael Berber jest jednym z założycieli RP Capital – londyńskiej grupy inwestycyjnej powstałej w lipcu 2004 r. i specjalizującej się w rynkach wschodzących. Przed utworzeniem RP Capital, Rafael Berber zajmował stanowiska wiceprezesa działu *Global Capital Markets & Financing*, *Global Head of Equity Linked Products* i *Global Head of Equity Trading and Strategic Risk Group* w Merrill Lynch. Ponadto kierował rozwojem działalności Merrill Lynch na europejskich rynkach wschodzących. Rafael Berber uzyskał tytuły MBA w dziedzinie finansów na Uniwersytecie Nowojorskim oraz stopień *Bachelor* w dziedzinie ekonomii Uniwersytetu w Tel Avivie.

**Ron Izaki**  
Członek Rady Dyrektorów  
Przewodniczący Komitetu  
Inwestycyjnego

Ron Izaki jest dyrektorem generalnym i głównym udziałowcem firmy 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 (Bachelor's degree) wydziału inżynierii lądowej i wodnej Izraelskiego Instytutu Technologicznego.

**D. Saradhi Rajan**  
Członek Rady Dyrektorów

Saradhi Rajan zajmuje obecnie kierownicze stanowisko w RP Capital Group. Przed podjęciem pracy w RP, Saradhi Rajan pracował dla firmy Merrill Lynch w oddziałach w Londynie i Hongkongu. Podczas pracy w Hongkongu, odpowiadał za emisję kapitałowych instrumentów pochodnych i finansowanie z wykorzystaniem *private equity* w Azji Południowej i Południowo-Wschodniej. Wcześniej pracował jako bankier inwestycyjny w Lazard and Donaldson Lufkin & Jenrette. Saradhi Rajan kształcił się w Doon School, ukończył wydział handlu w Loyola College na Uniwersytecie w Madrasie (Bachelor's degree) i jest dyplomowanym księgowym.

**Nahman Tsabar**  
Członek Rady Dyrektorów  
Dyrektor Generalny

Zanim dołączył do AMC, Nahman Tsabar był od 2007 r. dyrektorem generalnym spółki OCIF Investment and Development Limited. Wcześniej pełnił funkcję prezesa i dyrektora generalnego Tahal Group, będącej częścią Grupy Kapitałowej GTC, lidera w realizacji projektów wg modelu *Build-Own-Transfer* i *Build-Own-Operate* na wielu rynkach wschodzących, w tym w Rumunii, Serbii, Polsce, Rosji, Turcji, Indiach i Chinach. Wcześniej Nahman Tsabar był Dyrektorem Generalnym spółki Solel Boneh Development and Roads Limited, największej firmy wykonawczej na Bliskim Wschodzie, zatrudniającej 500 osób i prowadzącej działalność na całym świecie. W latach 1998–2000 Nahman Tsabar zajmował stanowisko wiceprezesa międzynarodowej spółki budowlanej Ashtrom International Limited, w której odpowiadał za działalność na Jamajce, w Turcji, krajach Europy Wschodniej i WNP. Wcześniej przez 20 lat pracował w branży budownictwa lotniczego.

**Michael Williamson**  
Główny Dyrektor Finansowy

Michael Williamson jest dyplomowanym księgowym i posiada tytuł *Bachelor of Sciences (Econ)* w dziedzinie nauk ekonomicznych uzyskany na University of Wales. Pracował jako dyrektor finansowy w oddziałach i spółkach farmaceutycznych GlaxoSmithKline i Sanofi-Aventis. Pełnił funkcję dyrektora finansowego w grupie MFI Plc, której akcje wchodziły w skład indeksu giełdowego FTSE. Zajmował również stanowisko głównego dyrektora finansowego w innych spółkach notowanych na giełdzie.

### **Siedziba Spółki**

Atlas Estates Limited  
BNP Paribas House  
1 St Julians Avenue  
St Peter Port  
Guernsey GY1 1WA

<sup>2</sup> 4 marca 2008 r. Dori Danker oraz Gadi Danker złożyli rezygnację z obejmowanych przez nich stanowisk dyrektorów AMC oraz członków Komitetu Inwestycyjnego.

## **Doradcy**

**Administrator, Powiernik, Sekretarz Spółki**  
BNP Paribas Fund Services (Guernsey) Limited  
BNP Paribas House  
1 St Julians Avenue  
St Peter Port  
Guernsey GY1 1WA

**Zarządzający Nieruchomościami**  
Atlas Management Company Limited  
BNP Paribas House  
1 St Julians Avenue  
St Peter Port  
Guernsey GY1 1WA

**Wyznaczony doradca**  
Fairfax I.S. PLC  
46 Berkeley Square  
London  
W1J 5AT

**Doradca Finansowy w Polsce**  
UniCredit CA IB Polska Sp. Z o.o.  
ul. Emilii Plater 53  
Warszawa  
Polska

**Makler**  
Fairfax I.S. PLC  
46 Berkeley Square  
London  
W1J 5AT

**Doradcy prawni Spółki**  
**Doradcy prawni Spółki w zakresie prawa angielskiego**  
Nabarro LLP  
Lacon House  
Theobold's Road  
Londyn  
WC1X 8RW

**Doradcy prawni Spółki w zakresie prawa Guernsey**  
Ozannes  
PO Box 186,  
1 Le Marchant Street  
St Peter Port  
Guernsey GY1 4HP

**Doradcy prawni Spółki w zakresie prawa polskiego**  
Weil, Gotshal & Manges- Pawel Rymarz Sp k.  
ul. Emilii Plater 53  
Warszawa  
Polska

**Podmiot Prowadzący Rejestr**  
Computershare Investor Services (Channel Islands)  
Limited  
Ordnance House  
31 Pier Road  
St. Helier  
Jersey JE4 8PW

**Rzeczoznawca nieruchomości**  
Cushman & Wakefield  
1052 Budapest  
De'ak Ferenc U. 15.  
De'ak Palace  
Węgry

**Rzeczoznawca nieruchomości**  
Colliers International (Sk), s.r.o.  
Štúrova 4  
Bratysława  
Słowacja  
811 02

**Biegły rewident**  
BDO Novus Limited  
Elizabeth House  
St Peter Port  
Guernsey  
GY1 3LL

**Biegły rewident**  
BDO Stoy Hayward LLP  
55 Baker Street  
London  
W1U 7EU

**Public Relations w Wielkiej Brytanii**  
Financial Dynamics,  
Holborn Gate,  
26 Southampton Gate,  
WC2A 1PB

**Public Relations w Polsce**  
NBS Public Relations Sp. Z o.o.  
ul. Kopernika 17  
00-359 Warszawa  
Polska

## Sprawozdanie Rady Dyrektorów Spółki

Rada Dyrektorów Spółki przekazuje swoje sprawozdanie oraz zbadane sprawozdanie finansowe za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 r.

### Wyniki finansowe i dywidenda

Rachunek zysków i strat przedstawiony na stronie 44 zawiera wyniki finansowe Grupy w 2008 r. i wykazuje stratę po opodatkowaniu przypadającą na akcjonariuszy w wysokości 39,7 mln EUR (w 2007 r. zysk po opodatkowaniu wyniósł 8,2 mln EUR).

Spółka nie ogłosiła wypłaty dywidendy za 2008 r.

W dniu 3 marca 2008 r. Rada Dyrektorów poinformowała o podjęciu decyzji o wypłacie akcjonariuszom drugiej dywidendy w wysokości 16,68 eurocentów na akcję („Dywidenda za 2007 r.”) za rok zakończony 31 grudnia 2007 r. Za zgodą akcjonariuszy udzieloną podczas Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy 27 czerwca 2008 r., Rada Dyrektorów zaproponowała akcjonariuszom wybór pomiędzy wypłatą całości lub części Dywidendy za 2007 r. w formie w pełni opłaconych nowych akcji zwykłych Spółki zamiast w formie pieniężnej („Oferta Dywidendy w Formie Akcji”). Rada Dyrektorów otrzymała oświadczenia o przyjęciu Oferty Dywidendy w Formie Akcji od posiadaczy 7 478 694 akcji zwykłych Spółki, w związku z czym Spółka wyemitowała 442 979 nowych akcji zwykłych (stanowiących 0,945% wyemitowanego kapitału zakładowego, z wyłączeniem posiadanych akcji własnych). Akcje te zostały dopuszczone do obrotu na AIM i GPW.

### Opis działalności

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

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 jest w Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów na stronach 5–9 oraz w Sprawozdaniu Zarządzającego Nieruchomościami na stronach 10–18.

W dniu 1 sierpnia 2008 r. Grupa nabyła dodatkowe 20% udziałów w kapitale zakładowym Atlas Estates CF Plus 1 Sp. z o.o. (spółki *joint venture* utworzonej w celu realizacji projektu Kokoszki) w zamian za wkład pieniężny w wysokości 600 000 PLN (186 509 EUR). W dniach 3 września 2008 r., 2 października 2008 r., 6 listopada 2008 r. i 10 grudnia 2008 r. Grupa nabyła cztery kolejne 5-procentowe udziały za łączną kwotę 600 000 PLN (163 889 EUR). Na 31 grudnia 2008 r. udział Grupy w spółce Atlas Estates CF Plus 1 Sp. z o.o. wyniósł 90%. Ponadto w 2008 r. Grupa zawiązała dwa nowe podmioty w Słowacji. W roku zakończonym 31 grudnia 2008 r. nie miały miejsca inne zmiany struktury organizacyjnej Spółki.

Wykaz operacyjnych spółek zależnych Spółki, które podlegają konsolidacji, przedstawiono w Nocie 35 do sprawozdania finansowego zawartego w niniejszym raporcie, na stronach 96–97.

### Otoczenie biznesowe

W drugiej połowie 2008 r. Grupa odczuła wpływ globalnego kryzysu gospodarczego oraz załamania na rynku kredytowym na rynki Europy Środkowo-Wschodniej, na których prowadzi działalność. Wpływ ten przejawiał się niskim wolumenem transakcji, brakiem dostępności kredytów, a także spadkiem tempa wzrostu PKB. W ostatnim czasie Grupa zmuszona była refinansować szereg swoich nieruchomości. Negocjacje z bankami były trudne w związku z presją, jakiej podlegają banki międzynarodowe. Grupa zdołała refinansować wiele posiadanych aktywów, znacznie modyfikując warunki swoich kredytów i pożyczek.

## Strategia

Strategia Grupy przewiduje inwestowanie na rozwijających się rynkach Europy Środkowo-Wschodniej, z wyłączeniem krajów byłego Związku Radzieckiego. Od czasu przeprowadzenia pierwszej oferty publicznej Spółka zbudowała znaczący portfel aktywów. Gospodarki Polski, Węgier, Słowacji, Rumunii i Bułgarii – a więc krajów, w których Grupa prowadzi działalność – znalazły się pod niekorzystnym wpływem globalnego kryzysu ekonomicznego. Polska, gdzie znajduje się 64% aktywów Spółki, wydaje się być w tym regionie gospodarką najbardziej odporną na zawirowania globalne, jednak Węgry, w których Spółka również jest obecna (13% portfela aktywów Spółki), zmuszone były zwrócić się o pomoc finansową do Międzynarodowego Funduszu Walutowego. Mimo niesprzyjającej koniunktury, projekty aktualnie realizowane przez Spółkę pozwalają zaspokoić utrzymujący się popyt na wysokiej jakości nieruchomości mieszkaniowe, biurowe i handlowe.

W chwili realizacji pierwszej oferty publicznej akcji Atlas na giełdzie w Londynie w 2006 r. Spółka przyjęła strategię inwestowania pozyskanych środków w wysokiej jakości aktywa o dużym potencjale wzrostu. Cele te zostały osiągnięte zgodnie z harmonogramem wskazanym w czasie pierwszej oferty publicznej. W obliczu podwyższonego poziomu niepewności na rynkach, w ciągu kolejnych 3-5 lat Spółka będzie dążyć do realizacji wartości poprzez zbywanie nieruchomości i finalizację realizowanych projektów deweloperskich.

## Dywersyfikacja

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

Według stanu na 31 grudnia 2008 r. Spółka posiada aktywa inwestycyjne w Polsce, Rumunii, Słowacji, Bułgarii oraz na Węgrzech, ale zamierza wykorzystać posiadane doświadczenie, aby wejść na inne dynamicznie rozwijające się rynki. Strategia ta pozwoli Grupie na dalszą dywersyfikację zasięgu geograficznego oraz osiągnięcie odpowiedniej skali działalności. Grupa zamierza również kontynuować wdrażanie strategii, w ramach której będzie realizować inwestycje w miastach niebędących stolicami państw, w których Grupa jest obecna.

## Podstawowe wskaźniki efektywności

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

Miarą sukcesu przedsięwzięcia obejmującego budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych jest cena uzyskana za każde wybudowane mieszkanie, marża zysku stanowiąca różnicę pomiędzy uzyskaną ceną a poniesionymi kosztami budowy oraz marża zysku liczona jako odsetek przychodów, a także ogólny poziom rentowności przedsięwzięcia deweloperskiego. Szczegółowe dane dotyczące sprzedaży przedstawiono w Sprawozdaniu Zarządzającego Nieruchomościami na stronach 10–18. Na dzień dzisiejszy wszystkie apartamenty zostały sprzedane po cenach wyższych niż pierwotnie zakładano.

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

Główne zasady zarządzania ryzykiem finansowym przedstawiono w częściach finansowych niniejszego raportu na stronach 59–63.

## Zasada kontynuacji działalności

Jak wskazują informacje zawarte w Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów oraz Sprawozdaniu Zarządzającego Nieruchomościami, w obecnej chwili mamy do czynienia z trudną ogólną sytuacją gospodarczą. W tych niekorzystnych warunkach Grupa wykazała stratę na działalności operacyjnej za rok zakończony 31 grudnia 2008 r. oraz znaczny spadek wartości aktywów netto na 31 grudnia 2008 r. Zdaniem Rady Dyrektorów perspektywy dalszej działalności Grupy stawiają przed nią znaczne wyzwania związane z rynkami, na których działa Grupa, wpływem wahań kursów wymiany walut funkcjonalnych Grupy oraz dostępnością finansowania bankowego dla Grupy.

Na 31 grudnia 2008 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 515 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 248 mln EUR. uwagę uwzględnieniem opóźnienia, z jakim następuje realizacja wartości tych aktywów w celu ich wymiany na gotówkę, wysokość tego wskaźnika zadłużenia do wartości rynkowej nieruchomości Grupy jednoznacznie potwierdza wysoką zdolność Grupy do generowania wystarczających środków pieniężnych niezbędnych do spłaty zobowiązań finansowych w terminach ich wymagalności. Wszystkie aktywa gruntowe i budowlane wraz ze związanym z nimi zadłużeniem stanowią oddzielne aktywa i zobowiązania utrzymywane za pośrednictwem specjalnie powołanych do tego celu spółek. W wypadku każdej takiej spółki wartość rynkowa posiadanych przez nią aktywów przekracza wysokość zadłużenia zewnętrznego. W związku z powyższym, każdy wypadek przejęcia aktywów przez bank w wyniku naruszenia warunków umowy kredytowej będzie prowadził do spłaty całego zadłużenia i nie będzie powodował powstania dodatkowych zobowiązań finansowych obciążających Spółkę lub Grupę. Istnieją także aktywa wolne od obciążeń, które mogą ewentualnie posłużyć do pozyskania dodatkowego finansowania.

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2008 r. przeniesione członkowie Rady Dyrektorów dokonali zmiany sposobu prezentacji dwóch kredytów w łącznej kwocie 67,6 mln EUR z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych, jako kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym należne do spłaty w terminie do jednego roku lub płatne na żądanie. Przeniesienie wynikało z faktu naruszenia zobowiązań umownych, co do którego bank nie uchylił swoich praw powstałych w wyniku naruszenia na 31 grudnia 2008 r. Banki są świadome faktu technicznego naruszenia warunków udzielania kredytu, lecz nie zażądały spłaty kredytów. Jedno z naruszeń warunków umów kredytowych wynika z niższej wyceny aktywów, która doprowadziła do naruszenia zobowiązań do utrzymania odpowiedniego poziomu wskaźnika kwoty kredytu do wartości rynkowej nieruchomości, oraz z niższego poziomu wykorzystania powierzchni pod wynajem, co doprowadziło do niezachowania odpowiedniego poziomu wskaźnika pokrycia obsługi zadłużenia. Według stanu na 31 grudnia 2008 r., łączna wartość kredytów z terminem spłaty do jednego roku wzrosła do poziomu 96 mln EUR, w porównaniu z 30 mln EUR na 31 grudnia 2007 r.

Główny kredyt przeniesiony z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych to kredyt zaciągnięty przez Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o. Po zakończeniu roku Grupa otrzymała od kredytodawcy pisemne oświadczenie dotyczące uchylenia zobowiązania umownego, które zostało naruszone przez Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o. Kredytodawca będzie nadal udostępniał spółce kredyt w wysokości 63,1 mln EUR, natomiast biznesplan na 2009 r. zakłada przywrócenie wartości wskaźników do granic określonych w warunkach kredytu. Więcej informacji na ten temat przedstawia nota 32.1 dotycząca finansowania, zawarta w omówieniu istotnych zdarzeń po dniu bilansowym.

Przy ocenie zasady kontynuacji działalności przyjętej podczas sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2008 członkowie Rady Dyrektorów uwzględnili stan prowadzonych obecnie negocjacji dotyczących umów kredytowych. Więcej informacji na ten temat przedstawia Nota 32.1 dotycząca finansowania, zawarta w omówieniu istotnych zdarzeń po dniu bilansowym.

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

Mimo że wspomniane prognozy przepływów finansowych są zawsze obarczone ryzykiem błędu, członkowie Rady Dyrektorów mają podstawy sądzić, że Spółka i Grupa posiadają odpowiednie zasoby do kontynuowania działalności operacyjnej w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, Spółka i Grupa nadal stosują zasadę kontynuacji działalności przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2008 r.

Sprawozdanie finansowe nie uwzględnia korekt, które należałoby wprowadzić, jeżeli stosowana zasada kontynuowania działalności przestałaby mieć zastosowanie.

## Znaczne pakiety akcji

Na dzień 18 marca 2009 r. według najlepszej wiedzy i zgodnie z przekonaniem Spółki, następujące podmioty posiadały, bezpośrednio lub pośrednio, 3% lub więcej akcji zwykłych w kapitale zakładowym Spółki. Wszystkie akcje dają takie same prawa głosu.

**Tabela 1 – Znaczne pakiety akcji**

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział procentowy w kapitale zakładowym
BBHISL Nominees Limited	6 594 509	14,08
Chetwynd Nominees Limited	5 560 576	11,87
Forest Nominees Limited	6 536 925	13,95
Lynchwood Nominees Limited	9 997 733	21,34
Roy Nominees Limited	6 730 623	14,37
The Bank of New York (Nominees) Limited	3 827 613	8,17
BNY Mellon Nominees Limited	1 600 000	3,42
<b>Ogółem</b>		<b>87,20</b>

## Wykup akcji własnych

Na mocy uchwały przyjętej 27 czerwca 2008 r. akcjonariusze upoważnili Radę Dyrektorów do wykupu do 14,99% akcji własnych Spółki. Wykup może się odbywać po cenie mieszczącej się w przedziale od 0,01 EUR za akcję do 5% powyżej średniej ceny rynkowej akcji według *Daily Official List* z pięciu dni roboczych poprzedzających dzień zawarcia transakcji wykupu. W 2008 r. Rada Dyrektorów nie skorzystała z udzielonych jej uprawnień.

## Rada Dyrektorów i akcje w posiadaniu Rady Dyrektorów

Skład osobowy Rady Dyrektorów (członkowie niewykonawczy) w 2008 r. przedstawia Tabela 2 poniżej. W ciągu roku żaden z członków Rady Dyrektorów nie posiadał bezpośredniego udziału w kapitale zakładowym Spółki ani żadnej z jej spółek zależnych. W 2007 r. członek Rady Dyrektorów (Quentin Spicer) nabył prawo (ang. *beneficial interest*) do pakietu 14,785 akcji Spółki.

**Tabela 2 – Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów**

Quentin Spicer	powołany 9 lutego 2006 r.
Michael John Stockwell	powołany 3 lutego 2006 r.
Shelagh Mason	powołany 3 lutego 2006 r.
Dr Helmut Tomanec	powołany 3 lutego 2006 r.

Życiorysy członków Rady Dyrektorów przedstawiono na stronie 25.

Członkowie Rady Dyrektorów odchodzą ze stanowisk rotacyjnie, natomiast Michael John Stockwell zaproponował swoją kandydaturę do reelekcji, zgodnie z przysługującym mu uprawnieniem.

Rada Dyrektorów jest zdania, że ze względu na sposób zarządzania Spółką powoływanie członków niewykonawczych na czas określony nie byłoby właściwe. Statut Spółki przewiduje jednak odwołanie, na zasadzie rotacyjnej, jednej trzeciej składu Rady Dyrektorów każdego roku.

W Raporcie na temat Wynagrodzeń na stronach 38–40 przedstawiono szczegółowe informacje na temat wynagrodzeń i trybu powoływania członków Rady Dyrektorów i Zarządzającego Nieruchomościami. Poza wymienioną osobą żaden z członków Rady Dyrektorów nie miał w ciągu roku obrotowego ani w okresie zakończonym 20 marca 2009 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 prawidłowy 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, aby sprawozdanie finansowe było sporządzone zgodnie 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 przedstawić sytuację finansową Grupy z odpowiednią dokładnością oraz aby sprawozdania finansowe były sporządzane zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi na wyspie Guernsey. Rada Dyrektorów odpowiada również za system kontroli wewnętrznej i ochronę aktywów Grupy i, co za tym idzie, również za podejmowanie odpowiednich działań w celu wykrywania i zapobiegania oszustwom i innym nieprawidłowościom.

## Witryna internetowa Spółki

Zgodnie z wymogami AIM i GPW, w celu zapewnienia portalu informacyjnego dla inwestorów, Spółka prowadzi stronę internetową pod adresem [www.atlasestates.com](http://www.atlasestates.com).

Za prowadzenie strony i rzetelność zawartych na niej danych odpowiada Rada Dyrektorów. Występuje jednak pewien stopień niepewności co do wymogów prawnych dotyczących tej strony, ponieważ opublikowane na niej informacje są 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 20 marca 2009 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 takie są znane biegłemu rewidentowi Grupy; oraz
- Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, który przeprowadził badanie skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i zarówno podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, jak i prowadzący badanie biegli rewidenci spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o zbadanym skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2008 zostało zbadane przez BDO Novus Limited i BDO Stoy Hayward LLP na podstawie umowy zawartej 5 grudnia 2008 r. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2007 zostało zbadane przez PricewaterhouseCoopers LLP na podstawie umowy zawartej 5 grudnia 2007 r.

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

**Tabela 3 – wynagrodzenie biegłego rewidenta**

	2008 (w tys. EUR)	2007 (w tys. EUR)
Badanie jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	328	931
Przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	101	151
Usługi podatkowe	90	251
Inne usługi	-	1,200
<b>Ogółem</b>	<b>519</b>	<b>2,533</b>

Uchwała w sprawie ponownego wyboru BDO Novus Limited i BDO Stoy Hayward LLP na biegłych rewidentów Grupy oraz ich wynagrodzenia zostanie przedstawiona Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy.



## **Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy**

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy odbędzie się 24 czerwca 2009 r.

## **Znaczące umowy**

Poza umową z Zarządzającym Nieruchomościami, opisaną poniżej, Grupa jest stroną następujących znaczących umów:

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

Na mocy umowy spółka Eiffage Budownictwo MITEX S.A. zobowiązała się do wykonania – jako generalny wykonawca – robót budowlanych wchodzących w skład drugiego etapu inwestycji *Capital Art Apartments*. Wartość umowy określono jako zryczałtowaną kwotę w wysokości 40 680 931 PLN + podatek VAT (9,8 mln EUR + VAT) w odniesieniu do części robót, powiększoną o wyliczoną zgodnie z wzorem sumę kosztów i wynagrodzenia (wg stawki 8%) w odniesieniu do pozostałych robót wchodzących w zakres generalnego wykonawstwa. Strony ustaliły maksymalną wartość umowy na 78 000 000 PLN plus podatek VAT (18,7 mln EUR + VAT). Ostateczny przewidziany umową termin ukończenia prac upływa 30 października 2009 r.

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

Na mocy umowy spółka HOCHTIEF Polska Sp. z o.o. zobowiązała się do wykonania robót budowlanych w ramach inwestycji *Platinum Towers*. Wartość umowy wynosi 179 655 000 PLN, a przewidywany termin ukończenia prac to trzeci kwartał 2009 r.

## **Transakcje z podmiotami powiązanymi**

Transakcje z podmiotami powiązanymi omówiono w Nocie 31 do sprawozdania finansowego, na str. 93–94.

## **Kredyty i pożyczki, gwarancje i poręczenia**

Na mocy umowy pożyczki z 24 października 2008 r. Grzybowska Centrum Sp. z o.o. („GC”), spółka zależna Atlas Estates Limited („AEL”), udzieliła AEL pożyczki w kwocie 4,4 mln EUR. Pożyczka, która miała być spłacona przed 15 października 2009 r., była oprocentowana według zmiennej stopy procentowej równej sumie stopy EURIBOR i marży pożyczkodawcy. W dniu 10 października 2008 r. GC umorzyła wszystkie zobowiązania AEL wynikające z zawartej umowy pożyczki, w tym zobowiązanie do zapłaty naliczonych do tego dnia odsetek, a AEL dokonał odpisu umorzonych zobowiązań w kwocie 4,4 mln EUR.

W roku zakończonym 31 grudnia 2008 r. nie udzielono żadnych nowych pożyczek. W roku zakończonym 31 grudnia 2008 r. udzielono następujących gwarancji i poręczeń:

### *Refinansowanie HGC*

HGC S.A. („HGC”), spółka zależna Atlas Estates Limited („Atlas”), podpisała aneks to umowy kredytowej z Investkredit Bank AG z dnia 8 kwietnia 2004 r. („Aneks”). Wartość gwarancji udzielonych przez Atlas pozostała na niezmiennym poziomie 45 000 000 EUR.

### *Nowa pożyczka budowlana na realizację inwestycji Platinum Towers*

Platinum Towers Sp. z o.o. („Platinum”), spółka zależna Atlas, zawarła umowę kredytową z Raiffeisen Bank Polska S.A. („Bank”) z dnia 24 lipca 2008 r. („Umowa”). Zabezpieczeniem umowy kredytowej jest zastaw rejestrowy ustanowiony na mocy umowy z dnia 24 lipca 2008 r. pomiędzy Bankiem a Atlas Estates Investment B.V., spółką zależną Atlas. Zastawem rejestrowym objętych jest 30 700 udziałów o wartości nominalnej 500 PLN każdy w Platinum, znajdujących się w posiadaniu Atlas Estates Investment B.V. Zastawione udziały stanowią 100% kapitału zakładowego Platinum i 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki. Zastaw stanowi zabezpieczenie roszczeń Banku z tytułu Umowy do kwoty 261 000 000 PLN. Udziały w Platinum stanowią długoterminową inwestycję kapitałową jednostki zależnej Atlas. Wartość ewidencyjna zastawionych aktywów w księgach rachunkowych Atlas Estates Investment B.V. wynosi 5 895 972 EUR.

### *Atlas Estates Investment B.V.*

Atlas Estates Investment B.V. zawarł z Investkredit Bank AG porozumienie, na mocy którego zainwestowana kwota nie może być wycofana bez uprzedniej zgody Investkredit Bank AG. Ponadto Atlas Estates Investment B.V. zobowiązał się pokryć wszelkie koszty niepokryte z bieżących wpływów ze sprzedaży lub z pożyczki udzielonej spółce Capital Art Apartments Sp. z o.o.

## **Ład korporacyjny**

Grupa stawia sobie za cel stosowanie najbardziej wymagających standardów ładu korporacyjnego we wszystkich obszarach prowadzonej działalności. Rada Dyrektorów oraz – w zakresie przydzielonych obowiązków – Zarządzający Nieruchomościami stosują kompleksowy system narzędzi nadzoru i kontroli oraz wymogów dotyczących sprawozdawczości, które zdaniem Rady Dyrektorów umożliwią przestrzeganie wspomnianych standardów. Systemy 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 Spółkę systemy będą dostosowane do jej wielkości, 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 zakresie – również większości zasad ładu korporacyjnego zawartych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”. Jednak przestrzeganie niektórych spośród tych zasad będzie ograniczone z powodu 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 trzech Dyrektorów niewykonawczych. Funkcje pełnione przez Przewodniczącego oraz Zarządzającego Nieruchomościami są wyraźnie rozdzielone i określone w Umowie z Zarządzającym Nieruchomościami z 24 lutego 2006 r. Rada Dyrektorów nie uznała za konieczne powołania Niezależnego Członka Rady Dyrektorów wyższego szczebla. Rada Dyrektorów określa niezależność wszystkich niewykonawczych członków Rady Dyrektorów na podstawie stopnia ich powiązań z założycielami przed utworzeniem Grupy 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 należy do Zarządzającego Nieruchomościami, którego rola i obowiązki są wyraźnie określone w Umowie z Zarządzającym Nieruchomościami.

Oficjalnie Rada Dyrektorów spotyka się co najmniej 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 wyłącznie do rozpatrzenia 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 pomoc w korzystaniu, w razie konieczności, z niezależnego i profesjonalnego doradztwa. Ponadto Spółka wykupiła polisę ubezpieczenia od odpowiedzialności dla dyrektorów oraz członków kierownictwa Spółki.

Członkowie Rady Dyrektorów powoływani są 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 podlega wcześniejszemu zatwierdzeniu przez Radę Dyrektorów. W przypadku 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 Michael John Stockwell. Komitet zbiera się co najmniej trzy razy w roku, aby dokonać przeglądu śródrocznych oraz rocznych sprawozdań finansowych przed przedstawieniem ich Radzie Dyrektorów oraz aby dokonać analizy powołania niezależnych biegłych rewidentów, zakresu świadczonych przez nich usług, ich wykonania oraz 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 obowiązkami badaniem sprawozdań finansowych, chyba że Spółka uzyska zapewnienie, że realizacja takich prac nie będzie odbywać się z uszczerbkiem dla niezależności i obiektywności badania.

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. Komitet Inwestycyjny obraduje stosownie do potrzeb.

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

**Tabela 4 – Uczestnictwo w obradach**

Liczba spotkań w roku	Komitety	
	Rada Dyrektorów	Komitet Audytu
	<b>18</b>	<b>4</b>
Quentin Spicer	17	4
Michael John Stockwell	15	4
Shelagh Mason	17	3
Dr Helmut Tomanec	17	4

W 2008 r. nie odbyło się żadne posiedzenie Komitetu Inwestycyjnego, ponieważ wszystkie dyskusje i decyzje dotyczące wniosków inwestycyjnych podejmowane były 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 i czterech dyrektorów niewykonawczych. Formalne posiedzenia Rady Dyrektorów Zarządzającego Nieruchomościami odbywają się co najmniej cztery razy w roku lub częściej, jeżeli okaże się to konieczne w celu dokonania przeglądu zobowiązań Zarządzającego Nieruchomościami wynikających z Umowy z Zarządzającym Nieruchomościami. Formalny 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 czterech 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. Funkcjonowanie systemu, który został opracowany w zgodzie z zaleceniami w zakresie kontroli wewnętrznej zawartymi w Kodeksie nadzoru korporacyjnego *Combined Code*, podlega regularnej ocenie Rady Dyrektorów. Mechanizmy kontroli mają na celu zidentyfikowanie czynników ryzyka zagrażającego Grupie i zarządzanie nimi, a nie całościowe wyeliminowanie ryzyka, które mogłoby uniemożliwić Grupie osiągnięcie jej celów biznesowych. Mechanizmy kontroli wewnętrznej zostały zaprojektowane w taki sposób, aby zagwarantować Grupie wystarczającą - choć nie absolutną - pewność uniknięcia istotnego błędu lub straty. Wdrożenie tych mechanizmów i zarządzanie nimi zostało powierzone Zarządzającemu Nieruchomościami, a wszyscy pracownicy są na bieżąco informowani o przebiegu procesów kontroli ryzyka, wraz ze wskazaniem obszarów odpowiedzialności poszczególnych pracowników. Integralnymi elementami systemów kontroli ryzyka są: planowanie strategiczne, wyznaczanie do pełnienia określonych funkcji pracowników o odpowiednich kwalifikacjach, bieżąca sprawozdawczość, oraz monitorowanie wyników i skutecznej kontroli nakładów kapitałowych i inwestycji.

Działanie kluczowych mechanizmów wewnętrznej kontroli ryzyka stosowanych przez Grupę opiera się na kompleksowej sprawozdawczości, obejmującej wszystkie obszary działalności gospodarczej Grupy. Zarządzający Nieruchomościami odbywa comiesięczne spotkania, na których dokonuje przeglądu systemów kontroli, a także ocenia wyniki i pozycję Grupy. Oddzielnie prowadzony jest proces zarządzania ryzykiem, w którym uczestniczą członkowie Rady Dyrektorów i kierownictwo wyższego szczebla Spółki i Zarządzającego Nieruchomościami. Jego celem jest zidentyfikowanie obszarów ryzyka zagrażającego Grupie i ocena wpływu, jaki mogą one potencjalnie wywrzeć na działalność operacyjną Grupy. Informacja na temat istotnych czynników ryzyka, które uda się zidentyfikować dzięki procesowi 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 inne 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 zdefiniowanych 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 następnie na bieżąco aktualizowane w ciągu całego roku i weryfikowane przez Zarządzającego Nieruchomościami i Radę Dyrektorów. Umowa z Zarządzającym Nieruchomościami zawiera wyraźne wytyczne regulujące sposób przeprowadzania wszystkich transakcji dotyczących aktywów. Stawiają one wymóg zatwierdzania transakcji przez komitet inwestycyjny 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 stwierdzone w trakcie oceny są przekazywane do rozpatrzenia Radzie Dyrektorów.

Zgodnie z procedurami opisanymi w niniejszym dokumencie, Rada Dyrektorów przeprowadziła ocenę efektywności systemu kontroli wewnętrznej w roku zakończonym 31 grudnia 2008 r. W ocenie wzięto pod uwagę istotne wydarzenia, które miały miejsce w okresie od końca roku i rozważono zasadność utworzenia funkcji audytu wewnętrznego. Rada Dyrektorów postanowiła – biorąc pod uwagę wielkość Spółki – że istnienie funkcji audytu wewnętrznego nie jest zasadne, chociaż kwestia ta będzie co roku na nowo poddawana ocenie.

## 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, odbywające się na przestrzeni całego roku, spotkania Zarządzającego Nieruchomościami ze znaczącymi akcjonariuszami. Do uczestnictwa w tych spotkaniach zapraszani są także członkowie Rady Dyrektorów, którzy są dostępni dla akcjonariuszy zawsze, gdy ci zażyczą sobie ich obecności na spotkaniu. Wszyscy akcjonariusze są informowani o zwołaniu Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy co najmniej dwadzieścia dni roboczych przed jego terminem. Podczas Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy przedstawiani są wszyscy członkowie Rady Dyrektorów i przewodniczący komitetów, którym uczestnicy Zgromadzenia mogą zadawać pytania.

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

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

Prawa akcjonariuszy określa Prawo Guernsey i Statut Spółki.

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

### **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 z Zarządzającym Nieruchomościami. Ponadto wdrożono procedury umożliwiające ocenę sposobu wykonywania usług przez Zarządzającego Nieruchomościami, wykorzystywanych przez niego zasobów oraz wyników osiągniętych przez Zarządzającego w ciągu roku.

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

Informacje o członkach Rady Dyrektorów, którzy będą ubiegać się o ponowny wybór na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki, znajdują się na str. 31.

**Quentin Spicer**  
Przewodniczący Rady Dyrektorów  
20 marca 2009 r.

**Shelagh Mason**  
Członek Rady Dyrektorów

## Raport na temat wynagrodzeń

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

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

Raport składa się z dwóch części, z których jedna zawiera informacje podlegające badaniu przez Biegłego Rewidenta Spółki, a druga – informacje niepodlegające badaniu.

### Informacje niepodlegające badaniu

#### **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:

<b>Tabela 5 – Umowy o sprawowanie funkcji niewykonawczych członków Rady Dyrektorów</b>			
	<b>Data zawarcia umowy</b>	<b>Okres obowiązywania</b>	<b>Okres wypowiedzenia</b>
Quentin Spicer	9 lutego 2006 r.	Nieokreślony	90 dni
Michael John Stockwell	3 lutego 2006 r.	Nieokreślony	90 dni
Shelagh Mason	3 lutego 2006 r.	Nieokreślony	90 dni
Dr Helmut Tomanec	3 lutego 2006 r.	Nieokreślony	90 dni

#### **Zarządzający Nieruchomościami**

Podpisując Umowę z Zarządzającym Nieruchomościami, Spółka starała się opracować taki pakiet wynagrodzeń, który łączyłby element wynagrodzenia podstawowego z wynagrodzeniem za wyniki. Takie rozwiązanie jest motywujące dla Zarządzającego Nieruchomościami i zapewnia zbieżność jego interesów z wynikami i rozwojem Spółki, a w perspektywie długoterminowej wzrost wartości dla akcjonariuszy.

Pakiet wynagrodzeń Zarządzającego Nieruchomościami składa się z trzech głównych elementów:

#### **Wynagrodzenie podstawowe**

W zamian za świadczone usługi, firma AMC otrzymywać będzie roczną opłatę za zarządzanie w wysokości 2% wartości aktywów netto na koniec poprzedniego roku (pomniejszoną o niezainwestowane wpływy netto z pierwszej oferty publicznej lub późniejszych podwyższeń kapitału akcyjnego), z zastrzeżeniem że minimalna wysokość wynagrodzenia w każde w dwóch lat poprzedzających 31 grudnia 2007 r. będzie odpowiadać równowartości 4,6 mln EUR rocznie.

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

#### **Wynagrodzenie za wyniki**

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

Zgodnie z decyzją Rady Dyrektorów wynagrodzenie za wyniki należne AMC za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 r. wynosi 7 037 mln EUR. Spółka wypłaciła AMC pierwszą część tej kwoty (2,5 mln EUR) w gotówce w kwietniu 2008 r. Zgodnie z decyzją podjętą na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy 27 czerwca 2008 r. AMC otrzymał 1 430 954 nowo wyemitowanych akcji zwykłych w zamian za pozostałą część wynagrodzenia za wyniki. Akcje te zostały wyemitowane 11 lipca 2008 r. Za rok zakończony 31 grudnia 2008 r. wynagrodzenie za wyniki płatne dla AMC wynosi 0 EUR.

#### **Okres obowiązywania i wypowiedzenie Umowy**

Umowa z Zarządzającym Nieruchomościami będzie początkowo obowiązywać przez okres siedmiu lat, po którym może zostać wypowiedziana przez którąkolwiek ze stron z zachowaniem 12-miesięcznego terminu wypowiedzenia. Umowę można rozwiązać w dowolnym terminie z powodu istotnego naruszenia jej warunków przez którąkolwiek ze stron, jeżeli takie naruszenie nie zostanie naprawione w ciągu 90 dni (21 dni, jeśli 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 AMC wg stanu na datę Dopuszczenia do Obrotu (chyba że sprzedaż nastąpi na rzecz pewnych 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, jeśli z dowolnego powodu stanie się rezydentem podatkowym Zjednoczonego Królestwa. 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) moment uzyskania przez oferującego prawa do nabycia całości wyemitowanego kapitału akcyjnego Spółki.

Cena wykonania Warrantów wynosi 5 EUR (pięć euro). Cena wykonania i liczba Akcji Zwykłych objętych tymi 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.

#### **Informacje podlegające badaniu**

Łączne wynagrodzenie członków Rady Dyrektorów:

<b>Tabela 6 – Zarobki członków Rady Dyrektorów – tylko wynagrodzenia</b>	<b>2008 r.</b>
	<b>EUR</b>
<b>Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów</b>	
Quentin Spicer	86 845
Michael John Stockwell	73 883
Shelagh Mason	67 402
Dr Helmut Tomanec	67 402
<b>Ogółem</b>	<b>295 532</b>

**Tabela 7 – Wyemitowane warranty**

	Przyznane	Przeniesio ne	31 grudnia 2008 r.	Data przyznania	Data wykonania
Rafael Berber	306 849	-	306 849	24 lutego 2006 r.	1 marca 2007 r.
	306 849	-	306 849	24 lutego 2006 r.	1 marca 2008 r.
	22 438	-	22 438	20 marca 2006 r.	1 marca 2007 r.
	22 438	-	22 438	20 marca 2006 r.	1 marca 2008 r.
Roni Izaki	306 849	-	306 849	24 lutego 2006 r.	1 marca 2007 r.
	306 849	-	306 849	24 lutego 2006 r.	1 marca 2008 r.
	22 438	-	22 438	20 marca 2006 r.	1 marca 2007 r.
	22 438	-	22 438	20 marca 2006 r.	1 marca 2008 r.
Dori Dankner	306 849	-	306 849	24 lutego 2006 r.	1 marca 2007 r.
	306 849	-	306 849	24 lutego 2006 r.	1 marca 2008 r.
	22 438	-	22 438	20 marca 2006 r.	1 marca 2007 r.
	22 438	-	22 438	20 marca 2006 r.	1 marca 2008 r.
Gadi Dankner	306 849	-	306 849	24 lutego 2006 r.	1 marca 2007 r.
	306 849	-	306 849	24 lutego 2006 r.	1 marca 2008 r.
	22 438	-	22 438	20 marca 2006 r.	1 marca 2007 r.
	22 438	-	22 438	20 marca 2006 r.	1 marca 2008 r.
D Saradhi Rajan	306 849	(98 786)	208 063	24 lutego 2006 r.	1 marca 2007 r.
	306 849	(98 786)	208 063	24 lutego 2006 r.	1 marca 2008 r.
	22 438	-	22 438	20 marca 2006 r.	1 marca 2007 r.
	22 438	-	22 438	20 marca 2006 r.	1 marca 2008 r.
Lou Silver		98 786	98 786		1 marca 2007 r.
		98 786	98 786		1 marca 2008 r.
Atlas	511 416	-	511 416	24 lutego 2006 r.	1 marca 2007 r.
Management	511 416	-	511 416	24 lutego 2006 r.	1 marca 2008 r.
Company	511 416	-	511 416	24 lutego 2006 r.	1 marca 2009 r.
Limited	511 415	-	511 415	24 lutego 2006 r.	1 marca 2010 r.
	37 396	-	37 396	20 marca 2006 r.	1 marca 2007 r.
	37 396	-	37 396	20 marca 2006 r.	1 marca 2008 r.
	37 396	-	37 396	20 marca 2006 r.	1 marca 2009 r.
	37 397	-	37 397	20 marca 2006 r.	1 marca 2010 r.

Warranty zostały wyemitowane bez obciążania kosztami adresatów emisji. Wykonanie warrantów nie jest uzależnione od kryteriów związanych z wynikami. Mogą one być wykonane w dniu lub po dniu wykonania wskazanym powyżej 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 2008 r. kurs akcji zwykłych mieścił się w przedziale 0,16–2,94 GBP.

#### Zatwierdzenie

Rada Dyrektorów zatwierdziła niniejszy raport dotyczący wysokości wynagrodzeń bez poprawek. Raport został zatwierdzony przez Radę Dyrektorów w dniu 20 marca 2009 r. i podpisany w jej imieniu przez:

**Quentin Spicer**  
Członek Rady Dyrektorów  
20 marca 2009 r.



### **Oświadczenie Rady Dyrektorów**

Członkowie Rady Dyrektorów Atlas Estates Limited oświadczają, że zgodnie z ich wiedzą skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe i raport oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z zasadami Giełdy Papierów Wartościowych w Londynie dla spółek, których papiery wartościowe znajdują się w obrocie na rynku AIM, regulaminem Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) i interpretacjami Komitetu ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską, a tym samym są zgodne z art. 4 Rozporządzenia UE w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe i raport przedstawiają w sposób rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową, stan zobowiązań oraz wynik finansowy netto Grupy.

Raport roczny przedstawia rzetelny obraz rozwoju działalności i istotnych zdarzeń, jakie miały na nią wpływ, wraz z opisem podstawowych czynników ryzyka i elementów niepewności.

#### **Quentin Spicer**

Przewodniczący Rady Dyrektorów

#### **Michael Stockwell**

Członek Rady Dyrektorów

#### **Shelagh Mason**

Członek Rady Dyrektorów

#### **Dr Helmut Tomanec**

Członek Rady Dyrektorów

20 marca 2009 r.

## **Raport niezależnych biegłych rewidentów dla akcjonariuszy Atlas Estates Limited**

Przeprowadziliśmy badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Atlas Estates Limited za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2008, obejmującego skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowany bilans, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych i noty objaśniające. Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości w nim przedstawionymi.

Raport na temat jednostkowego sprawozdania finansowego spółki Atlas Estates Limited za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2008 stanowi odrębny dokument.

## **Zakres odpowiedzialności członków Rady Dyrektorów i biegłych rewidentów**

Obowiązki członków Rady Dyrektorów dotyczące sporządzenia raportu rocznego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przyjętymi przez Unię Europejską zostały przedstawione w Oświadczeniu dotyczącym odpowiedzialności członków Rady Dyrektorów.

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

Niniejszy raport przedstawia naszą opinię w sprawie prawidłowości i rzetelności sprawozdania finansowego oraz jego zgodności z Ustawą o spółkach z 2008 r. obowiązującą na wyspie Guernsey. Wypowiadamy się również, czy naszym zdaniem informacje zawarte w Sprawozdaniu Rady Dyrektorów są zgodne z przedstawionymi w sprawozdaniu finansowym. Ponadto raport zawiera opinię, czy naszym zdaniem spółka odpowiednio prowadziła księgi rachunkowe oraz czy otrzymaliśmy wszelkie informacje i wyjaśnienia niezbędne w celu przeprowadzenia badania.

Zapoznaliśmy się z pozostałymi informacjami zawartymi w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i – w wypadku zidentyfikowania oczywistych zniekształceń lub istotnych niespójności względem informacji zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym – uwzględniliśmy skutki takiej sytuacji dla naszego raportu. Pozostałe informacje obejmują: Wybrane Dane Finansowe, List Przewodniczącego Rady Dyrektorów, Sprawozdanie Zarządzającego Nieruchomościami, Opis Portfela Nieruchomości, Sprawozdanie Rady Dyrektorów Spółki, Raport na temat wynagrodzeń i Oświadczenie Rady Dyrektorów. Zakres naszych obowiązków nie obejmował innych informacji.

Niniejszy raport wraz z opinią zostały sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o spółkach z 2008 r. obowiązującej na wyspie Guernsey, wyłącznie dla celów tam określonych. Żadna osoba nie jest upoważniona do polegania na niniejszym raporcie, z wyjątkiem osób, które zostały odpowiednio upoważnione na podstawie lub dla celów przepisów Ustawy o spółkach z 2008 r. obowiązującej na wyspie Guernsey i osób, które zostały do tego wyraźnie upoważnione na podstawie naszej uprzedniej pisemnej zgody. W związku z powyższym, nie bierzemy odpowiedzialności za wykorzystanie niniejszego raportu przez jakiegokolwiek inne osoby lub dla jakichkolwiek innych celów i niniejszym zrzekamy się wszelkiej związanej z tym odpowiedzialności.

## **Podstawa opinii z badania**

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

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

## Opinia

Naszym zdaniem:

- skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia – zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Unię Europejską – prawidłowy i rzetelny obraz sytuacji Grupy na dzień 31 grudnia 2008 oraz straty poniesionej przez Grupę w roku zakończonym w tym dniu;
- sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w sposób prawidłowy, zgodnie z przepisami Ustawy o spółkach z 2008 r. obowiązującej na wyspie Guernsey; oraz
- informacje przedstawione w Sprawozdaniu Rady Dyrektorów są spójne ze sprawozdaniem finansowym.

*BDO Stoy Hayward LLP*

*Biegli rewidenci i podmioty uprawnione do badania sprawozdań finansowych*

*Londyn*

20 marca 2009 r.

*BDO Novus Limited*

*Biegli Rewidenci*

*Wyspa Guernsey*

20 marca 2009 r.

## ATLAS ESTATES LIMITED

### SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za rok zakończony 31 grudnia 2008 r.

	2008	2007	Noty
	w tys. EUR	(dane przekształcone) w tys. EUR	
<b>Przychody</b>	51 875	27 375	3
Koszty operacyjne	(35 284)	(20 648)	4.1
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>16 591</b>	<b>6 727</b>	
Koszty administracyjne	(15 406)	(23 284)	4.2
Pozostałe przychody operacyjne	1 164	3 513	5
Pozostałe koszty operacyjne	(1 974)	(6 228)	6
(Zmniejszenie)/zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(4 495)	36 160	16
Odpis z tytułu utraty wartości firmy	(469)	(201)	11
Ujemna wartość firmy zrealizowana w związku z przejęciami	687	389	11
<b>(Strata)/zysk w toku prowadzonej działalności operacyjnej</b>	<b>(3 902)</b>	<b>17 076</b>	
Przychody finansowe	1 379	1 794	7
Koszty finansowe	(16 153)	(8 042)	7
Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe	(22 174)	523	7
<b>(Strata)/zysk brutto</b>	<b>(40 850)</b>	<b>11 351</b>	
Podatek dochodowy	1 153	(3 095)	8
<b>(Strata)/zysk za rok</b>	<b>(39 697)</b>	<b>8 256</b>	
<b>(Przypisana)/ przypisany:</b>			
Akcjonariuszom Spółki	(39 694)	8 196	
Akcjonariuszom mniejszościowym	(3)	60	
	<b>(39 697)</b>	<b>8 256</b>	
(Podstawowa strata)/podstawowy zysk na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	(86,6)	17,0	10
(Rozwodniona strata)/rozwodniony zysk na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	(86,6)	17,0	10

Wszystkie kwoty dotyczą działalności kontynuowanej.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## SKONSOLIDOWANY BILANS

na 31 grudnia 2008 r.

	2008 w tys. EUR	2007 w tys. EUR	Noty
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne i prawne	610	942	13
Grunty użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego - rozliczenia międzyokresowe czynne	16445	18 984	14
Rzeczowe aktywa trwałe	108 035	113 469	15
Nieruchomości inwestycyjne	198 677	217 040	16
Pozostałe należności z tytułu pożyczek	7 928	8 674	19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 358	3 284	25
	<b>337 053</b>	<b>362 393</b>	
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	155 855	124 644	18
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	7 838	9 602	19
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15 288	34 861	20
	<b>178 981</b>	<b>169 107</b>	
<b>AKTYWA OGÓŁEM</b>	<b>516 034</b>	<b>531 500</b>	
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	(53 402)	(51 514)	22
Kredyty bankowe	(95 702)	(29 822)	23
Finansowe instrumenty pochodne	(456)	-	24
	<b>(149 560)</b>	<b>(81 336)</b>	
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Inne zobowiązania	(10 104)	(8 667)	22
Kredyty bankowe	(151 983)	(188 666)	23
Finansowe instrumenty pochodne	(1 427)	-	24
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(29 121)	(28 715)	25
	<b>(192 635)</b>	<b>(226 048)</b>	
<b>ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM</b>	<b>(342 195)</b>	<b>(307 384)</b>	
<b>AKTYWA NETTO</b>	<b>173 839</b>	<b>224 116</b>	
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
Kapitał zakładowy	6 268	484	26
Kapitał z aktualizacji wyceny	15 575	8 144	28
Inny kapitał rezerwy – podlegający dystrybucji	194 817	202 320	28
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	(4 682)	14 060	28
Niepodzielona strata	(39 412)	(1 631)	
<b>Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki</b>	<b>172 566</b>	<b>223 377</b>	
<b>Kapitał własny akcjonariuszy mniejszościowych</b>	<b>1 273</b>	<b>739</b>	29
<b>KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM</b>	<b>173 839</b>	<b>224 116</b>	
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję	3,68 EUR	4,98 EUR	

Noty zamieszczone na stronach 48–97 stanowią część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie finansowe przedstawione na stronach 44–47 zostało zatwierdzone przez Radę Dyrektorów 20 marca 2009 r. i podpisane w jej imieniu przez:

**Quentin Spicer**  
Przewodniczący Rady Dyrektorów

**Shelagh Mason**  
Członek Rady Dyrektorów

## ATLAS ESTATES LIMITED

### SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok zakończony 31 grudnia 2008 r.

	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały rezerwow e	Niepodzielona strata	Ogółem	Kapitał własny akcjonari u mniejszo ściowych	Kapitał własny ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
<b>Na 1 stycznia 2007 r.</b>	<b>484</b>	<b>232 238</b>	<b>(10 148)</b>	<b>222 574</b>	<b>1 288</b>	<b>223 862</b>
Korekty kursowe	-	11 739	-	11 739	-	11 739
Podatek odroczoney z tytułu korekt kursowych	-	(530)	-	(530)	-	(530)
Aktualizacja wartości budynków	-	4 054	-	4 054	-	4 054
Podatek odroczoney z tytułu aktualizacji wartości budynków	-	1 109	-	1 109	-	1 109
Przychody netto ujęte bezpośrednio w kapitale własnym	-	16 372	-	16 372	-	16 372
Wynik za rok	-	-	8 196	8 196	60	8 256
Suma ujętych przychodów i kosztów za rok	-	16 372	8 196	24 568	60	24 628
Udział mniejszościowy	-	-	-	-	(609)	(609)
Wykup akcji własnych (Nota 26)	-	(16 023)	-	(16 023)	-	(16 023)
Płatności w formie akcji własnych (Nota 27)	-	-	321	321	-	321
Wypłacona dywidenda (Nota 9)	-	(8 063)	-	(8 063)	-	(8 063)
<b>Na 31 grudnia 2007 r.</b>	<b>484</b>	<b>224 524</b>	<b>(1 631)</b>	<b>223 377</b>	<b>739</b>	<b>224 116</b>
Korekty kursowe	-	(17 929)	-	(17 929)	-	(17 929)
Podatek odroczoney z tytułu korekt kursowych	-	1 009	-	1 009	-	1 009
Aktualizacja wartości budynków	-	11 052	-	11 052	-	11 052
Podatek odroczoney z tytułu aktualizacji wartości budynków	-	(3 621)	-	(3 621)	-	(3 621)
Realizacja korekt kursowych	-	(2 148)	2 148	-	-	-
Podatek odroczoney z tytułu realizacji korekt kursowych	-	326	(326)	-	-	-
(Koszty)/ przychody netto ujęte bezpośrednio w kapitale własnym	-	(11 311)	1 822	(9 489)	-	(9 489)
Wynik za rok	-	-	(39 694)	(39 694)	(3)	(39 697)
Suma ujętych przychodów i kosztów za rok	-	(11 311)	(37 872)	(49 183)	(3)	(49 186)
Udział mniejszościowy nabyty w ciągu roku (Nota 29)	-	-	-	-	537	537
Akcje wyemitowane w ciągu roku (Nota 26)	5 784	-	-	5 784	-	5 784
Płatności w formie akcji własnych (Nota 27)	-	-	91	91	-	91
Wypłacona dywidenda (Nota 9)	-	(7 503)	-	(7 503)	-	(7 503)
<b>Na 31 grudnia 2008 r.</b>	<b>6 268</b>	<b>205 710</b>	<b>(39 412)</b>	<b>172 566</b>	<b>1 273</b>	<b>173 839</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok zakończony 31 grudnia 2008 r.

	Nota	2008 w tys. EUR	2007 w tys. EUR
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>21</b>	<b>(13 052)</b>	<b>(9 953)</b>
Odsetki otrzymane		517	1 794
Odsetki zapłacone		(16 114)	(8 042)
Podatek zapłacony		(491)	(29)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(29 140)</b>	<b>(16 230)</b>
<b>Działalność inwestycyjna</b>			
Nabycie spółek zależnych – po odliczeniu nabytych środków pieniężnych		58	(16 575)
Zbycie udziałów w spółce zależnej		-	6 951
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(835)	(105 871)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(1 460)	(3 424)
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych		156	12
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych - oprogramowanie		(18)	(920)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(2 099)</b>	<b>(119 827)</b>
<b>Działalność finansowa</b>			
Wypłacona dywidenda		(6 256)	(8 063)
Płatności z tytułu nabycia lub umorzenia akcji własnych		-	(16 023)
Zaciągnięcie nowych kredytów bankowych		41 899	139 427
Spłata kredytów bankowych		(16 796)	-
Nowe pożyczki udzielone na rzecz partnerów w spółkach JV		(746)	(8 076)
Nowe pożyczki uzyskane od inwestorów mniejszościowych		722	3 608
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>18 823</b>	<b>110 873</b>
<b>Zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku</b>		<b>(12 416)</b>	<b>(25 184)</b>
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		(7 157)	(2 627)
<b>Zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku</b>		<b>(19 573)</b>	<b>(27 811)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku</b>		<b>34 861</b>	<b>62 672</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku</b>		<b>15 288</b>	<b>34 861</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>			
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	<b>20</b>	15 288	34 861
Kredyty w rachunkach bieżących		-	-
		<b>15 288</b>	<b>34 861</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Rok zakończony 31 grudnia 2008 r.

### *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 i zobowiązań finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu. Poniżej przedstawiono główne zasady rachunkowości. Zasady te zastosowano w sposób ciągły do wszystkich lat objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym (o ile nie wskazano inaczej).

Jak wskazują informacje zawarte w Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów oraz Sprawozdaniu Zarządzającego Nieruchomościami, w obecnej chwili mamy do czynienia z trudną ogólną sytuacją gospodarczą. W tych niekorzystnych warunkach Grupa wykazała stratę na działalności operacyjnej za rok zakończony 31 grudnia 2008 r. oraz znaczny spadek wartości aktywów netto na 31 grudnia 2008 r. Zdaniem Rady Dyrektorów perspektywy dalszej działalności Grupy stawiają przed nią znaczne wyzwania związane z rynkami, na których działa, wpływem wahań kursów wymiany walut funkcjonalnych Grupy oraz dostępnością finansowania bankowego dla Grupy.

Na 31 grudnia 2008 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 515 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 248 mln EUR. uwagę uwzględnieniem opóźnienia, z jakim następuje realizacja wartości tych aktywów w celu ich wymiany na gotówkę, wysokość tego wskaźnika zadłużenia do wartości rynkowej nieruchomości Grupy jednoznacznie potwierdza wysoką zdolność Grupy do generowania wystarczających środków pieniężnych niezbędnych do spłaty zobowiązań finansowych w terminach ich wymagalności. Wszystkie aktywa gruntowe i budowlane wraz ze związanym z nimi zadłużeniem stanowią oddzielne aktywa i zobowiązania utrzymywane za pośrednictwem specjalnie powołanych do tego celu spółek. W wypadku każdej takiej spółki wartość rynkowa posiadanych przez nią aktywów przekracza wysokość zadłużenia zewnętrznego. W związku z powyższym, każdy wypadek przejęcia aktywów przez bank w wyniku naruszenia warunków umowy kredytowej będzie prowadził do spłaty całego zadłużenia i nie będzie powodował powstania dodatkowych zobowiązań finansowych obciążających Spółkę lub Grupę. Istnieją także aktywa wolne od obciążeń, które mogą ewentualnie posłużyć do pozyskania dodatkowego finansowania.

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2008 r. przeniesione członkowie Rady Dyrektorów dokonali zmiany sposobu prezentacji dwóch kredytów w łącznej kwocie 67,6 mln EUR z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych, jako kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym należne do spłaty w terminie do jednego roku lub płatne na żądanie. Przeniesienie wynikało z faktu naruszenia zobowiązań umownych, co do którego bank nie uchylił swoich praw powstałych w wyniku naruszenia na 31 grudnia 2008 r. Banki są świadome faktu technicznego naruszenia warunków udzielania kredytu, lecz nie zażądały spłaty kredytów. Jedno z naruszeń warunków umów kredytowych wynika z niższej wyceny aktywów, która doprowadziła do naruszenia zobowiązań do utrzymania odpowiedniego poziomu wskaźnika kwoty kredytu do wartości rynkowej nieruchomości, oraz z niższego poziomu wykorzystania powierzchni pod wynajem, co doprowadziło do niezachowania odpowiedniego poziomu wskaźnika pokrycia obsługi zadłużenia. Według stanu na 31 grudnia 2008 r., łączna wartość kredytów z terminem spłaty do jednego roku wzrosła do poziomu 96 mln EUR, w porównaniu z 30 mln EUR na 31 grudnia 2007 r.

Główny kredyt przeniesiony z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych to kredyt zaciągnięty przez Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o. Po zakończeniu roku Grupa otrzymała od kredytodawcy pisemne oświadczenie dotyczące uchylenia zobowiązania umownego, które zostało naruszone przez Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o. Kredytodawca będzie nadal udostępniał spółce kredyt w wysokości 63,1 mln EUR, natomiast biznesplan na 2009 r. zakłada przywrócenie wartości wskaźników do granic określonych w warunkach kredytu. Więcej informacji na ten temat przedstawia Nota 32.1 dotycząca finansowania, zawarta w omówieniu istotnych zdarzeń po dniu bilansowym.

Przy ocenie zasady kontynuacji działalności przyjętej podczas sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2008 r. członkowie Rady Dyrektorów uwzględnili stan prowadzonych obecnie negocjacji dotyczących umów kredytowych. Więcej informacji na ten temat przedstawia Nota 32.1 dotycząca finansowania, zawarta w omówieniu istotnych zdarzeń po dniu bilansowym.



# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

Mimo że wspomniane prognozy przepływów finansowych są zawsze obarczone ryzykiem błędu, członkowie Rady Dyrektorów mają podstawy sądzić, że Spółka i Grupa posiadają odpowiednie zasoby do kontynuowania działalności operacyjnej w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, Spółka i Grupa nadal stosują zasadę kontynuacji działalności przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2008 r.

Sprawozdanie finansowe nie uwzględnia korekt, które należałoby wprowadzić, gdyby przyjęte założenie kontynuowania działalności przestało mieć zastosowanie.

### **Zmiany w stosunku do poprzednio opublikowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Dane porównywalne za rok zakończony 31 grudnia 2007 przekształcono w następujący sposób:

- (i) dla ułatwienia porównania koszty administracyjne w kwocie 1,0 mln EUR zaklasyfikowano do kosztów działalności operacyjnej.

Zmiana ta nie wpłynęła na wysokość wyniku netto ani na wartość aktywów netto Grupy (w porównaniu z wartościami opublikowanymi wcześniej).

### **Podstawa konsolidacji**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdania finansowe Spółki oraz jej podmiotów zależnych za okres do 31 grudnia 2008 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. W razie konieczności sprawozdania finansowe podmiotów zależnych i spółek *joint venture* korygowane są w celu dostosowania przyjętych zasad rachunkowości do zasad stosowanych przez Grupę.

Udziały mniejszości wykazuje się proporcjonalnie do przypadającego na nie udziału w wartości księgowej ujętych aktywów i zobowiązań. Wszelkie straty powstałe w późniejszych okresach przypadające na udziały mniejszości i przekraczające ich wartość alokowane są na udziały podmiotu dominującego.

Grupa wykazuje udziały w spółkach *joint venture* metodą konsolidacji proporcjonalnej. Udział Grupy w aktywach, zobowiązaniach, przychodach, kosztach i przepływach środków pieniężnych jednostek współzależnych jest łączony z odpowiednimi pozycjami skonsolidowanego sprawozdania finansowego metodą pełną.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządza się w euro, a kwoty przedstawia w tysiącach euro (tys. EUR).

### **Sprawozdawczość według segmentów działalności**

Segment branżowy jest dającym się wyodrębnić obszarem jednostki gospodarczej, w ramach którego następuje dystrybucja towarów lub świadczenie usług, i z którym związane są ryzyka i poziom zwrotu inne niż ryzyka i poziom zwrotu charakterystyczne dla innych segmentów branżowych. Segment geograficzny jest dającym się wyodrębnić obszarem, w ramach którego następuje dystrybucja towarów lub świadczenie usług w określonym środowisku ekonomicznym, i z którym związane są ryzyka i poziom zwrotu inne niż ryzyka i poziom zwrotu charakterystyczne dla segmentów działających w innych środowiskach ekonomicznych.

## ATLAS ESTATES LIMITED

### STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Sprawozdawczość Grupy oparta jest przede wszystkim na segmentach branżowych, a w drugiej kolejności na segmentach geograficznych.

#### **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 ze sprzedaży miejsc hotelowych, artykułów spożywczych i napojów,
- (iii) wpływy ze sprzedaży apartamentów budowanych przez Grupę.

Przychody z najmu obejmują przychody z działalności zarządczej, np. 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 odnośne 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, proporcjonalnie przez okres trwania umowy najmu. Przychody z najmu i opłaty za media wykazuje się bez uwzględnienia podatku VAT i innych podatków obrotowych.

Przychody ze sprzedaży miejsc hotelowych, artykułów spożywczych i napojów ujmuje się w momencie, gdy świadczenie ma miejsce lub produkt jest dostarczony, 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 z tytułu towarów i usług dostarczonych w toku normalnej działalności, bez podatku VAT i innych podatków obrotowych. Przychody te wykazuje się w momencie poniesienia odnośnych kosztów.

#### **Płatności w formie akcji własnych**

Koszty przyznania warrantów Zarządzającemu Nieruchomościami, jego dyrektorom i pracownikom obciążają rachunek zysków i strat. Stosowna pozycja ujmowana jest również w kapitale własnym. Grupa stosuje model wyceny opcji Blacka-Scholesa, a określona w ten sposób wartość jest amortyzowana w rachunku zysków i strat przez okres nabywania praw z warrantów(iv).

#### **Waluty obce**

Jednostkowe sprawozdania finansowe poszczególnych spółek Grupy prezentowane są w walucie głównego otoczenia ekonomicznego, w którym dana spółka działa (walucie funkcjonalnej). Dla celów sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, wyniki i pozycja finansowa poszczególnych spółek Grupy wyrażone 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 denominowane w walutach obcych są przeliczane po kursie obowiązującym na dany dzień bilansowy. Pozycje niepieniężne wykazywane w wartości godziwej denominowane w walutach obcych są przeliczane po kursie obowiązującym na dzień ustalenia wartości godziwej. Pozycje niepieniężne wyceniane po koszcie historycznym w walutach obcych nie są przeliczane.

## ATLAS ESTATES LIMITED

### STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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. W przypadku takich pozycji niepieniężnych, element zysku lub straty związany z różnicami kursowymi jest również rozliczany bezpośrednio z kapitałem własnym.

W procesie konsolidacji aktywa i zobowiązania jednostek Grupy działających za granicą 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 odnośne jednostki zostały zbyte.

Wartość firmy i korekty wartości godziwej z tytułu nabycia jednostki zagranicznej wykazywane są jako aktywa lub zobowiązania tej jednostki i przeliczane po kursie zamknięcia.

#### **Leasing**

Umowy, na mocy 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 inny podmiot, leasingodawcę. Wszelkie płatności z tytułu tego rodzaju umów ujmują się w rachunku zysków i strat i wycenia metodą liniową przez okres leasingu.

Umowy leasingu finansowego – są to umowy leasingowe, na mocy których Grupa przejmuje zasadniczo całe ryzyko i korzyści wynikające z tytułu posiadania przedmiotu leasingu. Na dzień rozpoczęcia okresu leasingu, leasing finansowy ujmowany jest w kwotach równych wartości godziwej przedmiotu leasingu lub w kwotach równych wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych, jeżeli jest ona niższa od wartości godziwej. Opłaty leasingowe rozdziela się pomiędzy saldo niespłaconych zobowiązań i koszty finansowe w taki sposób, aby uzyskać stałą stopę procentową w stosunku do niespłaconego salda. Wynikające z umów leasingu zobowiązania z tytułu czynszu ujmowane są w zobowiązaniach krótkoterminowych i długoterminowych, pomniejszonych o koszty finansowe. 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 ujmowane 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 rzecz Grupy i które są klasyfikowane jako umowy leasingu operacyjnego.

Koszty zakupu praw wynikających z tego rodzaju umów są początkowo ujmowane w bilansie według wartości godziwej dokonanych opłat, a następnie wycenia się je 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, której przedmiotem są grunty, traktuje się jako leasing finansowy, zgodnie z MSR 40. W związku z powyższym, w chwili zawarcia umowy przez Grupę, wartość godziwą przyszłych opłat leasingowych oblicza się 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 ujmują się w rachunku zysków i strat.

Długoterminowe umowy leasingu gruntów, które wykazuje się jako odrębne pozycje 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.

## ATLAS ESTATES LIMITED

### STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Umowy, na mocy 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.

Oprocentowane kredyty bankowe oraz kredyty w rachunku bieżącym są początkowo ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o bezpośrednie koszty uzyskania, a następnie wyceniane są według zamortyzowanego kosztu, przy czym odsetki naliczane są z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Wszystkie pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmują się w rachunku zysków i strat w okresie, w którym je poniesiono.

#### ***Aktywa finansowe***

Grupa dzieli aktywa finansowe na następujące kategorie: aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, 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 finansowy***  
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 są one stosowane jako instrumenty zabezpieczające. Według stanu na 31 grudnia 2007 r. i 31 grudnia 2008 r., Grupa nie posiadała aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.
- (b) ***Pożyczki i należności***  
Pożyczki i należności są aktywami finansowymi niebędącymi instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są kwotowane na aktywnym rynku. Pożyczki i należności ujmują 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 ujmują się w pozycji „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności”, „Pozostałe należności z tytułu pożyczek” lub „Należności z tytułu pożyczek od jednostek zależnych” (Nota 19). Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (Nota 20) są klasyfikowane jako pożyczki i należności. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty stanowią oddzielną pozycję bilansu.
- (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 2007 r. i 31 grudnia 2008 r., Grupa nie posiadała aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

#### ***Wartości niematerialne i prawne***

Wartości niematerialne i prawne obejmują oprogramowanie komputerowe wykorzystywane w działalności Grupy oraz opłaty z tytułu cesji stanowiące zabezpieczenie prawa poboru czynszu za wynajmowane miejsca parkingowe. Oprogramowanie komputerowe jest amortyzowane przez okres ekonomicznej użyteczności, wynoszący pięć lat. Opłaty z tytułu cesji są amortyzowane przez okres wynajmu.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

### **Rzeczowe aktywa trwałe**

Grunty (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 umorzenia i późniejszych zakumulowanych 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 w takim zakresie, w jakim wcześniej ujęto zmniejszenie 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 jako nadwyżka z wcześniejszego przeszacowania nieruchomości.

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 niepodzielonego wyniku lat ubiegłych.

Nieruchomości w trakcie budowy, które mają służyć pozyskiwaniu przychodów z czynszów ujmuje się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty wartości. Koszty obejmują m.in. honoraria za usługi profesjonalne oraz – w wypadku dostosowywanych aktywów – koszty finansowania zewnętrznego aktywowane zgodnie z zasadami rachunkowości przyjętymi przez Grupę. Z chwilą gdy aktywa mogą być wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem, są one zaliczane do nieruchomości inwestycyjnych oraz wycenianie na tych samych zasadach, co pozostałe nieruchomości inwestycyjne.

Maszyny, sprzęt biurowy, komputery oraz środki transportu ujmowane są według ceny zakupu 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

Zyski i straty wynikające ze sprzedaży lub wycofania z użytkowania składnika rzeczowych aktywów trwałych 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 nadwyżkę pomiędzy ceną nabycia a wartością godziwą aktywów i zobowiązań ujmuje się jako wartość firmy. Ewentualne dyskonto ujmuje się w rachunku zysków i strat w okresie, w którym nastąpiło nabycie. Wszelkie transakcje, salda, przychody i wydatki wewnątrzgrupowe eliminuje się przy konsolidacji. Wartość firmy nie jest amortyzowana. Jest ona weryfikowana ją 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. Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ujmuje się w rachunku zysków i strat, jeżeli wartość bilansowa danego składnika aktywów przekracza jego wartość odzyskiwalną.

## **ATLAS ESTATES LIMITED**

### **STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI**

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

#### ***Nieruchomości inwestycyjne***

Nieruchomości inwestycyjne to nieruchomości, które traktowane są jako źródło przychodów z czynszów lub które utrzymuje się ze względu na przyrost ich wartości, względnie obie te korzyści. 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 w półrocznych okresach sprawozdawczych.

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 według zamortyzowanego kosztu. Wartość bilansową pozostałych należności z tytułu pożyczek testuje się pod kątem utraty wartości na każdy dzień bilansowy. W razie stwierdzenia, że zachodzą przesłanki wskazujące na utratę wartości tych aktywów, szacuje się ich wartość odzyskiwalną. Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ujmuje się w rachunku zysków i strat, jeżeli wartość bilansowa danego składnika aktywów przekracza jego wartość odzyskiwalną.

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

#### ***Zapasy (dot. jednostek mieszkaniowych)***

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/koszt wytworzenia składają się bezpośrednie koszty materiałów, bezpośrednie koszty zatrudnienia, koszty odsetek związane z finansowaniem budowy oraz narzut 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 płatności (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 poprzez wykorzystanie konta odpisów, a odpis tworzy się w ciężar kosztów administracyjne w rachunku zysków i strat. Nieściągalne należności handlowe odpisywane są w ciężar konta odpisów. Po odzyskaniu uprzednio odpisanych kwot, ujmuje się je w kosztach administracyjne w rachunku zysków i strat.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

### *Środki pieniężne i ich ekwiwalenty*

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

### *Depozyty bankowe o ograniczonej możliwości dysponowania*

Depozyty bankowe o ograniczonej możliwości dysponowania to złożone w bankach depozyty, za pomocą których Grupa zabezpieczyła swoje linie kredytowe oraz do których Grupa nie ma dostępu, a także depozyty klientów, do których Grupa ma dostęp, ale które zgodnie z najlepszymi praktykami traktowane są jako depozyty o ograniczonej możliwości dysponowania.

### *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 2008 r. Grupa była stroną transakcji zamiany stóp procentowych ujętych jako zobowiązania finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy (na 31 grudnia 2007 r. Grupa nie posiadała żadnych zobowiązań tego typu).

### *Kredyty bankowe*

Oprocentowane kredyty bankowe oraz kredyty w rachunku bieżącym są początkowo ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o bezpośrednie koszty uzyskania, a następnie wyceniane są według zamortyzowanego kosztu, przy czym odsetki naliczane są z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Koszty finansowe, łącznie z prowizjami płatnymi w momencie spłaty lub umorzenia oraz kosztami bezpośrednimi zaciągnięcia kredytów, ujmowane są narastająco w rachunku zysków i strat przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej i zwiększają wartość bilansową instrumentu, o ile nie zostały rozliczone w okresie, w którym powstały.

### *Zobowiązania z tytułu dostaw i usług*

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

### *Instrumenty kapitałowe*

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

### *Akcje własne*

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

## ATLAS ESTATES LIMITED

### STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

#### **Opodatkowanie**

Przed 2008 r. Spółka posiadała status spółki zwolnionej z opodatkowania na terenie okręgu Guernsey, który zwalniał ją z opodatkowania dochodów powstałych poza obszarem Guernsey oraz odsetek bankowych należnych w Guernsey. Spółka podlegała wyłącznie stałemu opodatkowaniu w kwocie 600 GBP rocznie. Z dniem 1 stycznia 2008 r. przepisy okręgu Guernsey dotyczące podatku dochodowego od osób prawnych uległy zmianie. 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 Grupy AEL.

Podatek bieżący naliczany jest w jurysdykcjach innych niż Guernsey w oparciu o roczny dochód podlegający opodatkowaniu i z zastosowaniem stawek podatkowych, które obowiązywały prawnie lub obowiązywały faktycznie. Dochód do opodatkowania różni się od zysku netto ujętego 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 nigdy 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 na dzień bilansowy.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych. Aktywa z tytułu podatku odroczonego uznawane są za możliwe do odzyskania i jako takie ujmowane wyłącznie, jeżeli na podstawie dostępnych informacji można stwierdzić, że prawdopodobne jest osiągnięcie dochodu do opodatkowania, który będzie można pomniejszyć o przyszłe odwrócenie ww. różnic.

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 zobowiązań przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na dochód do opodatkowania, ani na wynik finansowy brutto.

Rezerwy na podatek odroczony 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.

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie są z sobą kompensowane, jeżeli nie odnoszą się do podatków nałożonych przez ten sam organ podatkowy i dotyczą tego samego podmiotu podlegającego opodatkowaniu bądź różnych podmiotów podlegających opodatkowaniu, które zamierzają zrealizować składnik aktywów/rozliczyć rezerwę z tytułu podatku odroczonego jednocześnie w formie skompensowanej.

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

#### **Dywidendy**

Ostateczna wypłata dywidendy za dany rok finansowy ujmowana jest jako koszt w roku, w którym decyzję o wypłacie dywidendy zatwierdzają akcjonariusze Spółki.

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



# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

### *Zmiany zasad rachunkowości wprowadzone od ostatniego okresu*

Grupa zastosowała następujące standardy w okresie rozpoczynającym się 1 stycznia 2008r. Zastosowanie tych standardów po raz pierwszy nie miało znaczącego wpływu na informacje finansowe:

- KIMSF 11, MSSF 2 – Wydanie akcji w ramach Grupy i transakcje na nabytych akcjach własnych (ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 marca 2007 r. lub później). Interpretacja określa sposoby płatności akcjami i nie miała istotnego wpływu na sprawozdania finansowe Grupy;
- MSR 39 i MSSF 7 – Przekwalifikowanie instrumentów finansowych (mają zastosowanie począwszy od 1 lipca 2008 r.).
- MSR 39 i MSSF 7 – Przekwalifikowanie instrumentów finansowych. Data wejścia w życie. Przepisy przejściowe (mają zastosowanie począwszy od 1 lipca 2008 r.; zmiany w standardach nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania przez UE).

Opublikowane zostały pewne nowe standardy i interpretacje, które mają zastosowanie do okresów rozrachunkowych Grupy rozpoczynających się 1 stycznia 2009 r. lub później i których jednostka nie przyjęła jeszcze do stosowania. Żaden z tych standardów i interpretacji nie powinien mieć istotnego wpływu na wycenę i ujmowanie aktywów i pasywów Grupy.

- MSR 23 – Koszty finansowania zewnętrznego (ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 r. lub później). Znowelizowany standard wyklucza możliwość niezwłocznego zaliczenia kosztów finansowania zewnętrznego związanych z dostosowywanym składnikiem aktywów w ciężar kosztów.
- MSSF 2 – Płatności w formie akcji własnych. Warunki nabywania uprawnień i ich anulowanie (ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 r. lub później). Standard dotyczy płatności w formie akcji własnych.
- MSR 1 – Prezentacja sprawozdań finansowych. Zmiany w prezentacji (ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających 1 stycznia 2009 r. lub później). Zmiany dotyczą sposobu prezentacji zmian w kapitale własnym oraz prezentacji wyniku całościowego.
- MSSF 8 – Segmenty operacyjne (ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 r. lub później). Standard ten nakłada na jednostki gospodarcze obowiązek przyjęcia „podejścia zarządczego” w kwestii sprawozdawczości finansowej segmentów operacyjnych.
- MSR 27 – Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe (ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 r. lub później; standard nie został jeszcze przyjęty do stosowania przez UE). Zmiany dotyczą głównie ujmowania udziałów należących do podmiotów niesprawujących kontroli i utraty kontroli nad jednostką zależną.
- MSR 32 i MSR 1 – Instrumenty finansowe z opcją sprzedaży i obowiązki powstające w momencie likwidacji (ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 r. lub później).
- MSSF 1 i MSR 27 – Koszt inwestycji w jednostkach zależnych, współzależnych lub stowarzyszonych (mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających 1 stycznia 2009 r. lub później).
- MSR 39 – Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena. Pozycje zabezpieczone kwalifikujące się do rachunkowości zabezpieczeń (ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 r. lub później; standard nie został jeszcze przyjęty do stosowania przez UE).
- Zmiany do MSSF 7 w zakresie ulepszenia ujawnień dotyczących instrumentów finansowych (mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających 1 stycznia 2009 r. lub później). Zmiany nakładają obowiązek analizowania każdej klasy aktywów i zobowiązań finansowych według trypoziomowej hierarchii wartości godziwej.
- Zmiany do MSSF 3 – Połączenia jednostek gospodarczych (mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 r. lub później; zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania przez UE). Istniejąca dotychczas ogólna zasada polegająca na rozliczaniu wszystkich połączeń jednostek gospodarczych metodą nabycia i określeniu nabywcy pozostaje niezmienną w zaktualizowanej wersji standardu. Jednakże w niektórych aspektach nowe brzmienie standardu może mieć daleko idące skutki. Znowelizowana wersja MSSF 3 nie nakłada obowiązku przekształcania poprzednich transakcji połączeń jednostek gospodarczych.
- KIMSF 12 – Umowy na usługi koncesjonowane (ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2008 r. lub później; interpretacja nie została jeszcze przyjęta do stosowania przez UE). Grupa nie zawierała umów na usługi koncesjonowane.
- KIMSF 13 – Programy lojalnościowe (ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2008 r. lub później).

## ATLAS ESTATES LIMITED

### STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

- KIMSF 14, MSR 19 - Ograniczenia w rozpoznawaniu aktywów określonych świadczeń pracowniczych, wymogi minimalnego finansowania i ich interakcje (ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2008 r. lub później).
- KIMSF 15 – Umowy o budowę nieruchomości (ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 r. lub później; interpretacja nie została jeszcze przyjęta do stosowania przez UE).
- KIMSF 16 – Zabezpieczenie inwestycji netto w jednostkach zagranicznych (ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 października 2008 r. lub później; interpretacja nie została jeszcze przyjęta do stosowania przez UE).
- KIMSF 17 – Dystrybucja aktywów niepieniężnych na rzecz właścicieli (ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 r. lub później; interpretacja nie została jeszcze przyjęta do stosowania przez UE).
- KIMSF 18 – Aktywa otrzymane od klientów (dotyczy transferów od klientów otrzymanych 1 lipca 2009 r. lub później; interpretacja nie została jeszcze przyjęta do stosowania przez UE)
- Poprawki do MSSF (2008 r.) (mają zastosowanie od 1 stycznia 2009 r.). Zatwierdzono poprawki do 20 standardów MSSF. Z wyjątkiem poprawki do MSR 40, przyjęcie tych poprawek nie będzie miało istotnego wpływu na Grupę. Poprawki MSR 40 nie będą miały wpływu na aktywa netto, ale spowodują zmianę klasyfikacji niektórych nieruchomości.

# 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 przepływów 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 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, złotych, forintach, koronie słowackiej, leju rumuńskim i lewie bułgarskim. 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 negatywny wpływ na wyniki finansowe osiągnięte w 2008 r. Dla inwestycji Spółki w Polsce, która stanowi jej główny rynek działalności, istotny okazał się spadek wartości złotówki o 16,5% w okresie od 31 grudnia 2007 r. do 31 grudnia 2008 r. Skutkiem osłabienia walut funkcjonalnych były straty z tytułu różnic kursowych w wysokości 22,2 mln EUR wykazane w rachunku zysków i strat (2007 r.: zysk 0,5 mln EUR) i w rezerwach w wysokości 17,9 mln EUR (2007 r.: zysk 11,7 mln EUR) za rok zakończony 31 grudnia 2008 r. Z kwoty strat z tytułu różnic kursowych wykazanej w rachunku zysków i strat, kwota 24,5 mln EUR (2007 r.: zysk 1,9 mln EUR) stanowi różnice niezrealizowane. Jest ona związana z aktywami i zobowiązaniami pieniężnymi denominowanymi 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, natomiast wszelkie korzyści wynikające z ewentualnych transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym podlegają weryfikacji pod kątem oceny efektywności takich transakcji dla Grupy.

Poniższa tabela podsumowuje ekspozycję Grupy na ryzyko kursowe na dzień 31 grudnia 2008 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Tabela przedstawia wartość bilansową aktywów i zobowiązań finansowych Grupy w podziale na waluty.

<b>2008:</b>	<b>EUR</b>	<b>PLN</b>	<b>HUF</b>	<b>SKK</b>	<b>RON</b>	<b>Inne</b>	<b>Ogółem</b>
Należności z tytułu dostaw i usług	571	5 390	1 168	88	435	186	7 838
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9 096	4 867	975	157	51	142	15 288
Pozostałe należności z tytułu kredytów	6 453	1 457	-	17	1	-	7 928
<b>Aktywa finansowe ogółem</b>	<b>16 120</b>	<b>11 714</b>	<b>2 143</b>	<b>262</b>	<b>487</b>	<b>328</b>	<b>31 054</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	(7 281)	(53 607)	(1 554)	(460)	(402)	(202)	(63 506)
Pożyczki, w tym umowy leasingu finansowego	(203 440)	(44 219)	-	-	-	(26)	(247 685)
Pochodne instrumenty finansowe	-	(417)	(1 466)	-	-	-	(1 883)
<b>Zobowiązania finansowe ogółem</b>	<b>(210 721)</b>	<b>(98 243)</b>	<b>(3 020)</b>	<b>(460)</b>	<b>(402)</b>	<b>(228)</b>	<b>(313 074)</b>
<b>(Zobowiązania)/ aktywa finansowe netto</b>	<b>(194 601)</b>	<b>(86 529)</b>	<b>(877)</b>	<b>(198)</b>	<b>85</b>	<b>100</b>	<b>(282 020)</b>
<b>2007:</b>	<b>EUR</b>	<b>PLN</b>	<b>HUF</b>	<b>SKK</b>	<b>RON</b>	<b>Inne</b>	<b>Ogółem</b>
Należności z tytułu dostaw i usług	1 431	6 070	1 221	95	566	219	9 602
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22 391	10 243	1 063	421	95	648	34 861
Pozostałe należności z tytułu kredytów	8 666	-	-	-	8	-	8 674
<b>Aktywa finansowe ogółem</b>	<b>32 488</b>	<b>16 313</b>	<b>2 284</b>	<b>516</b>	<b>669</b>	<b>867</b>	<b>53 137</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	(17 130)	(40 034)	(1 505)	(162)	(617)	(733)	(60 181)
Pożyczki, w tym umowy leasingu finansowego	(194 646)	(23 777)	(65)	-	-	-	(218 488)
<b>Zobowiązania finansowe ogółem</b>	<b>(211 776)</b>	<b>(63 811)</b>	<b>(1 570)</b>	<b>(162)</b>	<b>(617)</b>	<b>(733)</b>	<b>(278 669)</b>
<b>(Zobowiązania)/ aktywa finansowe netto</b>	<b>(179 288)</b>	<b>(47 498)</b>	<b>714</b>	<b>354</b>	<b>52</b>	<b>134</b>	<b>(225 532)</b>

Analizy wrażliwości przedstawione poniżej opierają się na zmianie danego założenia przy zachowaniu braku zmiany pozostałych założeń. 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 walutowym całościowo. Analiza wrażliwości sporządzona przez kierownictwo dla ryzyka kursowego przedstawia, jak zmiany kursów walutowych wpływają na wartość godziwą lub przyszłe przepływy środków pieniężnych związane z danym instrumentem finansowym.

W wypadku spadku/wzrostu kursu euro wobec złotego o 10%, przy założeniu braku zmiany pozostałych zmiennych, zysk po opodatkowaniu za rok obrotowy byłby o 2,5 mln EUR wyższy/nizszy (w 2007 r. zysk po opodatkowaniu za rok obrotowy byłby niższy/wyższy o 900 953 EUR).

W wypadku spadku/wzrostu kursu euro wobec forinta węgierskiego o 10%, przy założeniu braku zmiany pozostałych zmiennych, zysk po opodatkowaniu za rok obrotowy byłby o 0,9 mln EUR niższy/wyższy (w 2007 r. zysk po opodatkowaniu za rok obrotowy byłby wyższy/nizszy o 105 991 EUR).

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

W wypadku spadku/wzrostu kursu euro wobec leja rumuńskiego o 10%, przy założeniu braku zmiany pozostałych zmiennych, zysk po opodatkowaniu za rok obrotowy byłby o 0,6 mln EUR niższy/wyższy (w 2007 r. zysk po opodatkowaniu za rok obrotowy byłby niższy/wyższy o 2 220 409 EUR).

Słowacja przystąpiła do strefy euro w styczniu 2009 r., natomiast bułgarska lewa powiązana jest z euro sztywnym kursem wynoszącym 1,95583.

### (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.

### (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 23). 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 na wpływ zmian poziomu rynkowych stóp procentowych na sytuację finansową i przepływy pieniężne. W wyniku tych zmian mogą wzrosnąć koszty odsetkowe. Mogą one spowodować zmniejszenie lub wystąpienie strat w przypadku niespodziewanych zmian stóp procentowych. 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 trakcie roku zakończony 31 grudnia 2008 r., Grupa zawarła dwa kontrakty na zamianę stóp procentowych (IRS) 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 stóp procentowych o 100 punktów bazowych spowodowałby zmniejszenie zysku po opodatkowaniu za rok obrotowy o 1,6 mln EUR (2007 r.: zmniejszenie zysku po opodatkowaniu za rok obrotowy o 1,8 mln EUR). Spadek stóp procentowych o 100 punktów bazowych spowodowałby wzrost zysku po opodatkowaniu za rok obrotowy o 1,6 mln EUR (2007 r.: wzrost zysku po opodatkowaniu za rok obrotowy o 1,8 mln EUR).

### (b) Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe powstaje w odniesieniu do środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz ekspozycji kredytowych dotyczących klientów płacących czynsze, w tym pozostałych do spłaty 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. Tabela poniżej przedstawia salda czterech głównych kontrahentów wg stanu na 31 grudnia 2008 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

	Rating	Saldo na 31 grudnia 2008 r. w tys. EUR
Bank Pekao S.A.	A-1	5 243
BNP Paribas	AA	4 353
ING Bank N.V.	AA	1 956
MKB Bank ZRT	BBB	825
		<hr/> <b>12 377</b> <hr/>

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

Biorąc pod uwagę powyższe oraz w związku z krótkoterminowym charakterem tych inwestycji, ryzyko kredytowe wiążące się ze środkami pieniężnymi i ich ekwiwalentami jest szacowane 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, 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 kadra kierownicza stosuje poniższą tabelę terminów zapadalności aktywów i zobowiązań finansowych, pochodzącą z raportów zarządczych na poziomie jednostki.

	2008 w tys. EUR	2007 w tys. EUR
<b>Aktywa finansowe – krótkoterminowe</b>		
Należności z tytułu dostaw i usług – wymagalne do jednego roku	7 838	9 602
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty – wymagalne do jednego roku	15 288	34 861
	<hr/> <b>23 126</b> <hr/>	<hr/> <b>44 463</b> <hr/>
<b>Aktywa finansowe – kredyty i pożyczki długoterminowe</b>		
Od 1 roku do 2 lat	(52 624)	(17 019)
Od 2 do 5 lat	(22 920)	(50 145)
Powyżej 5 lat	(76 439)	(121 502)
	<hr/> <b>(151 983)</b> <hr/>	<hr/> <b>(188 666)</b> <hr/>
<b>Zobowiązania finansowe – krótkoterminowe</b>		
Kredyty i pożyczki	(95 702)	(29 822)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania – wymagalne do jednego roku	(53 402)	(51 514)
	<hr/> <b>(149 104)</b> <hr/>	<hr/> <b>(81 336)</b> <hr/>

W pozycji zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ujęte zostały kaucje wpłacone przez klientów w związku z przed sprzedażą budowanych apartamentów. Ich kwota wynosi 34,7 mln EUR (2007 r.: 26,8 mln EUR) i zostanie ujęta w rachunku zysków i strat wraz z zakończeniem budowy.

**NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2008 r. przeniesione członkowie Rady Dyrektorów dokonali zmiany prezentacji dwóch kredytów w łącznej kwocie 67,6 mln EUR z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych, jako kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym należne do spłaty w terminie do jednego roku lub płatne na żądanie. Przeniesienie wynikało z faktu naruszenia zobowiązań umownych, co do którego bank nie uchylił swoich praw powstałych w wyniku naruszenia na 31 grudnia 2008 r. Banki są świadome faktu technicznego naruszenia warunków udzielania kredytu, lecz nie zażądały spłaty kredytów. Jedno z naruszeń warunków umów kredytowych wynika z niższej wyceny aktywów, która doprowadziła do naruszenia zobowiązań do utrzymania odpowiedniego poziomu wskaźnika kwoty kredytu do wartości rynkowej nieruchomości, oraz z niższego poziomu wykorzystania powierzchni pod wynajem, co doprowadziło do niezachowania odpowiedniego poziomu wskaźnika pokrycia obsługi zadłużenia. Według stanu na 31 grudnia 2008 r., łączna wartość kredytów z terminem spłaty do jednego roku wzrosła do poziomu 96 mln EUR, w porównaniu z 30 mln EUR na 31 grudnia 2007 r.

Główny kredyt przeniesiony z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych to kredyt zaciągnięty przez Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o. Po zakończeniu roku Grupa otrzymała od kredytodawcy pisemne oświadczenie dotyczące uchylenia zobowiązania umownego, które zostało naruszone przez Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o. Kredytodawca będzie nadal udostępniał spółce kredyt w wysokości 63,1 mln EUR, natomiast biznesplan na 2009 r. zakłada przywrócenie wartości wskaźników do granic określonych w warunkach kredytu. Więcej informacji na temat przedstawia Nota 32.1 dotycząca finansowania, zawarta w omówieniu istotnych zdarzeń po dniu bilansowym i która prezentuje informacje dotyczące zaawansowania negocjacji w sprawie pozostałych kredytów.

**1.2 Zarządzanie ryzykiem kapitałowym**

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. Wskaźnik ten jest obliczany jako iloraz zadłużenia netto i kapitału ogółem. Zadłużenie netto jest obliczane jako różnica pomiędzy kredytami i pożyczkami ogółem (w tym kredytami bankowymi i pożyczkami od inwestorów mniejszościowych przedstawionymi w skonsolidowanym bilansie) a środkami pieniężnymi i ich ekwiwalentami. Kapitał ogółem oblicza się jako sumę kapitału własnego wykazanego w skonsolidowanym bilansie i zadłużenia netto.

Długoterminowa strategia Grupy zakłada utrzymanie wskaźnika zadłużenia w przedziale 50–70%. Wskaźnik zadłużenia na 31 grudnia 2008 r. przedstawiono w poniższej tabeli.

	<b>2008</b> tys. EUR	<b>2007</b> tys. EUR
Kredyty i pożyczki ogółem	(254 657)	(224 382)
minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15 288	34 861
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>(239 369)</b>	<b>(189 521)</b>
Kapitał własny ogółem	(173 839)	(224 116)
<b>Kapitał ogółem</b>	<b>(413 208)</b>	<b>(413 637)</b>
<b>Wskaźnik zadłużenia</b>	<b>57,9%</b>	<b>45,8%</b>

**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.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 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, w związku 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 firm Cushman & Wakefield i Colliers International. 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 czas. W takim wypadku okres ten zwiększa czas budowy lokali. W tym czasie koszt zakupu gruntu i koszty budowy są wykazywane jako zapasy. Grupa w sposób ciągły weryfikuje wartość sprzedaży netto budowanych nieruchomości w stosunku do kumulatywnych kosztów wykazywanych w bilansie jako zapasy.

W celu dokonania 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 procedur przetargowych, a koszty na poziomie lokalnym kontrolowane są w trybie miesięcznym. Ponadto firmy Cushman & Wakefield i Colliers International na zlecenie Spółki przeprowadzają co pół roku ocenę wartości sprzedaży netto budowanych obiektów.

#### *(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 dokonanie 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 rezerwy na podatek dochodowy i rezerwy na odroczony podatek dochodowy 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 wykorzystanych 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 taką część osobno. Jeśli części nie można osobno sprzedać, nieruchomość jest wykazywana jako nieruchomość inwestycyjna tylko wtedy, gdy nieznaczna jej część jest wykorzystywana w produkcji lub dostawie towarów lub usług lub dla celów administracyjnych. W celu stwierdzenia, czy usługi pomocnicze są tak znaczące, że nieruchomość nie spełnia warunków nieruchomości inwestycyjnej stosuje się osąd. Grupa analizuje każdą nieruchomość osobno przy formułowaniu osądu.



# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 3. Segmenty działalności i segmenty geograficzne

#### 3.1 Podstawowy format sprawozdawczy – segmenty działalności

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. Grupa przedstawia podstawowe informacje na temat swojej działalności w podziale na wymienione segmenty.

Poniżej przedstawiono dane dotyczące wymienionych wyżej segmentów:

<b>Rok zakończony 31 grudnia 2008 r.</b>	<b>Wynajem nieruchomości</b>	<b>Sprzedaż nieruchomości mieszkalnych</b>	<b>Działalność hotelarska</b>	<b>Pozostałe</b>	<b>2008</b>
	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>
<b>Przychody</b>	<b>17 094</b>	<b>12 961</b>	<b>21 435</b>	<b>385</b>	<b>51 875</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>6 525</b>	<b>(3 387)</b>	<b>3 314</b>	<b>-</b>	<b>6 452</b>
Koszty nieprzypisane					<b>(10 354)</b>
<b>Strata w toku prowadzonej działalności operacyjnej</b>					<b>(3 902)</b>
Przychody finansowe					<b>1 379</b>
Koszty finansowe					<b>(16 153)</b>
Pozostałe straty – różnice kursowe					<b>(22 174)</b>
<b>Strata brutto</b>					<b>(40 850)</b>
Podatek dochodowy					<b>1 153</b>
<b>Strata za rok</b>					<b>(39 697)</b>
Przypisana akcjonariuszom mniejszościowym					<b>3</b>
<b>Strata netto przypisana akcjonariuszom</b>					<b>(39 694)</b>
<b>Aktywa segmentu</b>	<b>162 566</b>	<b>172 778</b>	<b>121 372</b>	<b>-</b>	<b>456 716</b>
Udział w aktywach spółek JV					<b>38 752</b>
Aktywa nieprzypisane					<b>20 566</b>
<b>Aktywa ogółem</b>					<b>516 034</b>
<b>Zobowiązania segmentu</b>	<b>(6 970)</b>	<b>(44 886)</b>	<b>(3 674)</b>	<b>-</b>	<b>(55 530)</b>
Udział w zobowiązaniach spółek JV					<b>(25 128)</b>
Zobowiązania nieprzypisane					<b>(261 537)</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>					<b>(342 195)</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Rok zakończony 31 grudnia 2008 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż nieruchomości mieszkalnych w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR		
<b>Inne pozycje dotyczące segmentu</b>					
Nakłady inwestycyjne	904	288	519		
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	69	468	2 016		
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	31	4	43		
<hr/>					
Rok zakończony 31 grudnia 2007 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż nieruchomości mieszkalnych w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	2007 w tys. EUR
<b>Przychody</b>	<b>13 919</b>	<b>48</b>	<b>13 214</b>	<b>194</b>	<b>27 375</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>24 692</b>	<b>13 994</b>	<b>(3 152)</b>	<b>-</b>	<b>35 534</b>
Koszty nieprzypisane					<b>(18 458)</b>
<hr/>					
<b>Zysk w toku prowadzonej działalności operacyjnej</b>					<b>17 076</b>
Przychody finansowe					<b>1 794</b>
Koszty finansowe					<b>(8 042)</b>
Pozostałe straty – różnice kursowe					<b>523</b>
<hr/>					
<b>Zysk brutto</b>					<b>11 351</b>
Podatek dochodowy					<b>(3 095)</b>
<hr/>					
<b>Zysk za rok</b>					<b>8 256</b>
Przypisany akcjonariuszom mniejszościowym					<b>(60)</b>
<hr/>					
<b>Zysk netto przypisany akcjonariuszom</b>					<b>8,196</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Rok zakończony 31 grudnia 2007 r.	Wynajem nierucho- mości	Sprzedaż nieruchom- ości mieszkal- nych	Działalność hotelarska	Pozostałe	2007
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
<b>Aktywa segmentu</b>	<b>182 121</b>	<b>151 757</b>	<b>128 320</b>	-	<b>462 198</b>
Udział w aktywach spółek JV					46 044
Aktywa nieprzypisane					23 258
<b>Aktywa ogółem</b>					<b>531 500</b>
<b>Zobowiązania segmentu</b>	<b>(4 936)</b>	<b>(33 048)</b>	<b>(4 580)</b>	-	<b>(42 564)</b>
Udział w zobowiązaniach spółek JV					(26 800)
Zobowiązania nieprzypisane					(238 020)
<b>Zobowiązania ogółem</b>					<b>(307 384)</b>

### Inne pozycje dotyczące segmentu

Nakłady inwestycyjne	99 440	16 779	10 583	
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	310	46	3 220	
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	2	33	45	

Pomiędzy segmentami miały miejsce transakcje uznane za nieistotne. Koszty nieprzypisane obejmują wydatki korporacyjne. Aktywa segmentu obejmują nieruchomości inwestycyjne, rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne i prawne, zapasy, należności oraz środki pieniężne. Na zobowiązania segmentu składają się zobowiązania operacyjne. Nakłady inwestycyjne obejmują nabycie rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz nieruchomości inwestycyjnych, w tym nabycie aktywów w wyniku połączenia jednostek gospodarczych.

Aktywa nieprzypisane to środki pieniężne, 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 rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w ramach Spółki i wybranych spółek będących podmiotami dominującymi zależnych grup kapitałowych [*sub-holding companies*] na dzień bilansowy. Zobowiązania nieprzypisane obejmują także kredyty i pożyczki, ponieważ kredyty i pożyczki nie są zaciągane w ramach działalności operacyjnej.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 3.2 Uzupełniający format sprawozdawczy – segmenty geograficzne

Grupa zarządza segmentami działalności w podziale na regiony. Działalność Grupy koncentruje się w pięciu krajach Europy Środkowo-Wschodniej, przy czym jednostka dominująca posiada głównie środki pieniężne. Główne kraje, w których Grupa prowadzi działalność, to:

- Polska
- Węgry
- Słowacja
- Bułgaria oraz
- Rumunia

Rok zakończony 31 grudnia 2008	Przychody w tys. EUR	Aktywa segmentu w tys. EUR	Nakłady inwestycyjne w tys. EUR	Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych w tys. EUR	Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych w tys. EUR
Polska	42 153	334 537	1 069	2 235	150
Węgry	6 863	61 776	794	49	-
Słowacja	-	-	-	-	-
Bułgaria	739	6 847	51	7	-
Rumunia	2 115	59 157	122	249	-
	<b>51 870</b>	<b>462 317</b>	<b>2 036</b>	<b>2 540</b>	<b>150</b>
Inwestycje w spółki <i>joint venture</i>	5	38 752	147	30	-
Nieprzypisane	-	14 965	35	351	-
	<b>51 875</b>	<b>516 034</b>	<b>2 218</b>	<b>2 921</b>	<b>150</b>

  

Rok zakończony 31 grudnia 2007	Przychody w tys. EUR	Aktywa segmentu w tys. EUR	Nakłady inwestycyjne w tys. EUR	Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych w tys. EUR	Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych w tys. EUR
Polska	18 505	310 970	95 792	3 340	141
Węgry	6 906	69 030	5 406	38	-
Słowacja	1	-	233	12	-
Bułgaria	129	7 719	12 948	4	-
Rumunia	1 684	77 931	12 481	191	-
	<b>27 225</b>	<b>465 650</b>	<b>126 860</b>	<b>3 585</b>	<b>141</b>
Inwestycje w spółki <i>joint venture</i>	-	46 043	-	-	-
Nieprzypisane	150	19 807	-	-	-
	<b>27 375</b>	<b>531 500</b>	<b>126 860</b>	<b>3 585</b>	<b>141</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 4. Analiza kosztów

#### 4.1 Koszty operacyjne

	2008	2007 (dane przekształcone)
	w tys. EUR	w tys. EUR
Koszty sprzedaży nieruchomości mieszkalnych	10 053	-
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	12 972	9 890
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	1 653	1 618
Koszty osobowe	6 541	5 185
Koszty sprzedaży i reklamy	2 799	2 904
Amortyzacja	1 266	1 051
<b>Koszty operacyjne</b>	<b>35 284</b>	<b>20 648</b>

#### 4.2 Koszty administracyjne

	2008	2007 (dane przekształcone)
	w tys. EUR	w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług podatkowych		
- Koszt badania sprawozdania finansowego	328	622
- Koszty niezwiązane z badaniem sprawozdania finansowego	392	1 351
Koszty wynagrodzeń motywacyjnych i wynagrodzeń kierownictwa	5 719	12 289
Inne koszty usług specjalistycznych	3 592	2 936
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	1 425	1 026
Płatności w formie akcji własnych (Nota 27)	91	321
Koszty osobowe	1 466	1 021
Amortyzacja	1 805	2 677
Inne koszty administracyjne	588	1 041
<b>Koszty administracyjne</b>	<b>15 406</b>	<b>23 284</b>

	2008	2007
	w tys. EUR	w tys. EUR
Atlas Estates Limited	6 719	15 400
Spółki zależne i inne	8 687	7 884
<b>Koszty administracyjne</b>	<b>15 406</b>	<b>23 284</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 4.3 Koszty świadczeń pracowniczych

	2008 w tys. EUR	2007 w tys. EUR
Wynagrodzenia	7 816	7 386
Składki na ubezpieczenia społeczne	948	808
Składki emerytalne	42	6
<b>Koszty świadczeń pracowniczych</b>	<b>8 806</b>	<b>8 200</b>
<b>Średnia liczba zatrudnionych</b>	<b>332</b>	<b>379</b>

### 5. Pozostałe przychody operacyjne

	2008 w tys. EUR	2007 w tys. EUR
Zysk na sprzedaży udziałów w spółkach zależnych oraz spółkach <i>joint venture</i>	-	2 609
Przychody z refaktur	198	485
Przychody z tytułu kar, odsetek i opłat	172	-
Pozostałe przychody operacyjne	794	419
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>1 164</b>	<b>3 513</b>

### 6. Pozostałe koszty operacyjne

	2008 w tys. EUR	2007 w tys. EUR
Koszty przeprowadzenia pierwszej ofert publicznej na GPW	349	3,130
Koszty refakturowane	505	614
Kary, odsetki i opłaty	130	70
Strata na sprzedaży udziałów w spółkach zależnych oraz spółkach <i>joint venture</i>	-	513
Pozostałe koszty operacyjne	990	1,901
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>1,974</b>	<b>6,228</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 7. Przychody finansowe i koszty finansowe – netto

	2008 w tys. EUR	2007 w tys. EUR
Odsetki od kredytów bankowych	(13 107)	(7 718)
Odsetki od pozostałych kredytów	(167)	(45)
Zysk / (strata) na instrumentach pochodnych na stopę procentową	(2 040)	-
Pozostałe opłaty o podobnym charakterze	(839)	(279)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(16 153)</b>	<b>(8 042)</b>
<b>Przychody finansowe – przychody odsetkowe</b>	<b>1 379</b>	<b>1 794</b>
<b>Koszty finansowe z wyłączeniem różnic kursowych – netto</b>	<b>(14 774)</b>	<b>(6 248)</b>
Niezrealizowane dodatnie różnice kursowe	5 034	5 987
Niezrealizowane ujemne różnice kursowe	(29 489)	(4 119)
Zrealizowane dodatnie różnice kursowe	3 290	961
Zrealizowane ujemne różnice kursowe	(1 009)	(2 306)
<b>Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe</b>	<b>(22 174)</b>	<b>523</b>
<b>Koszty finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto</b>	<b>(36 948)</b>	<b>(5 725)</b>

### 8. Podatek dochodowy

	2008 w tys. EUR	2007 w tys. EUR
<b>Działalność kontynuowana</b>		
Bieżący podatek dochodowy	(747)	(359)
Odroczony podatek dochodowy	1 900	(2 736)
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>1 153</b>	<b>(3 095)</b>

### Podatek od pozycji odniesionych na kapitał własny

	2008 w tys. EUR	2007 w tys. EUR
Podatek odroczone od nadwyżki z przeszacowania	(3 621)	(516)
Rozwiązanie rezerwy na podatek odroczone	-	1 625
Podatek odroczone z tytułu różnic kursowych rozliczonych z kapitałem	1 009	(530)
	<b>(2 612)</b>	<b>579</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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 całkowitą kwotą podatku bieżącego a kwotą obliczoną przez zastosowanie standardowych stawek podatku dochodowego od osób prawnych do zysku przed opodatkowaniem przedstawiono w poniższej tabeli:

	<b>2008</b> w tys. EUR	<b>2007</b> w tys. EUR
<b>(Strata) / zysk brutto</b>	<b>(40 850)</b>	<b>11 351</b>
Podatek od (straty)/zysku według średniej stawki krajowej – 19% (2007: 19%)	7 762	(2 157)
Czynniki mające wpływ na obciążenie:		
Różnice trwałe	(2,262)	(861)
Wykorzystanie strat podatkowych z lat ubiegłych	-	15
Niewykazany podatek odroczony od straty podatkowej w roku bieżącym	(990)	(152)
Korekta z roku poprzedniego	(61)	(700)
Odpis aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(4 494)	-
Różnice w lokalnych stawkach podatku	1 198	760
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>1 153</b>	<b>(3 095)</b>

Istnieją niewykazane aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące strat w wysokości 5,7 mln EUR (2007: 1,0 mln EUR).

### 9. Dywidendy

	<b>2008</b> w tys. EUR	<b>2007</b> w tys. EUR
Wypłata drugiej zaliczki na poczet dywidendy za 2006 r. – 8,32 eurocentów na akcję zwykłą	-	4 032
Wypłata zaliczki na poczet dywidendy za 2007 r. – 8,32 eurocentów na akcję zwykłą	-	4 031
Wypłata drugiej zaliczki na poczet dywidendy za 2007 r. – 16,68 eurocentów na akcję zwykłą	7 503	-
	<b>7 503</b>	<b>8 063</b>

W dniu 3 marca 2008 r. Rada Dyrektorów poinformowała o podjęciu decyzji o wypłacie akcjonariuszom drugiej dywidendy w wysokości 16,68 eurocentów na akcję („Dywidenda za 2007 r.”) za rok zakończony 31 grudnia 2007 r. Za zgodą akcjonariuszy udzieloną podczas Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy 27 czerwca 2008 r., Rada Dyrektorów zaproponowała akcjonariuszom wybór pomiędzy wypłatą całości lub części Dywidendy za 2007 r. w formie nowych, w pełni opłaconych akcji zwykłych Spółki zamiast w formie pieniężnej („Oferta Dywidendy w Formie Akcji”). Rada Dyrektorów otrzymała oświadczenia o przyjęciu Oferty Dywidendy w Formie Akcji od posiadaczy 7 478 694 akcji zwykłych Spółki, w związku z czym Spółka wyemitowała 442 979 nowych akcji zwykłych (stanowiących 0,945% wyemitowanego kapitału zakładowego, z wyłączeniem akcji własnych). Akcje te zostały dopuszczone do obrotu na AIM i GPW.



# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 10. (Strata)/ Zysk na akcję

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

Na potrzeby obliczenia rozwodnionego zysku/ straty na akcję średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych jest korygowana tak, aby uwzględnić konwersję wszystkich rozwadniających potencjalnych akcji zwykłych. Różnica w liczbie akcji zwykłych w ujęciu podstawowym i rozwodnionym związana jest z wpływem, jaki miałyby realizacja warrantów akcyjnych pozostających w obrocie.

Poniżej przedstawiono uzgodnienie wysokości (straty)/zysku do średniej ważonej liczby akcji przyjętej do obliczeń:

<b>Rok zakończony 31 grudnia 2008</b>	<b>(Strata)</b>	<b>Średnia ważona liczba akcji</b>	<b>Kwota na akcję w eurocentach</b>
<b>Działalność kontynuowana</b>	<b>w tys. EUR</b>		
<b>Podstawowa strata na akcję</b>			
Strata przypisana akcjonariuszom Spółki	<b>(39 694)</b>	<b>45 848 392</b>	<b>(86,6)</b>
<b>Papiery wartościowe mogące powodować efekt rozwodnienia</b>			
Warranty akcyjne	-	-	-
<b>Rozwodniona strata na akcję</b>			
Skorygowana strata	<b>(39 694)</b>	<b>45 848 392</b>	<b>(86,6)</b>

<b>Rok zakończony 31 grudnia 2007</b>	<b>Zysk</b>	<b>Średnia ważona liczba akcji</b>	<b>Kwota na akcję w eurocentach</b>
<b>Działalność kontynuowana</b>	<b>w tys. EUR</b>		
<b>Podstawowy zysk na akcję</b>			
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	<b>8 196</b>	<b>48 264 519</b>	<b>17,0</b>
<b>Papiery wartościowe mogące powodować efekt rozwodnienia</b>			
Warranty akcyjne	-	-	-
<b>Rozwodniony zysk na akcję</b>			
Skorygowany zysk	<b>8 196</b>	<b>48 264 519</b>	<b>17,0</b>

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 11. Wartość firmy

	2008 w tys. EUR	2007 w tys. EUR
<b>Koszt</b>		
Na początek roku	1 768	1 956
Korekta wynagrodzenia wniesionego w poprzednich okresach do wartości godziwej (zob. Nota 30)	(398)	-
Nabycie w wyniku połączenia przedsiębiorstw (zob. Nota 30)	180	(188)
<b>Na koniec roku</b>	<b>1 550</b>	<b>1 768</b>
<b>Całkowita utrata wartości</b>		
Na początek roku	(1 768)	(1 956)
Odpis aktualizacyjny związany z nabytą wartością firmy (zob. Nota 30)	(469)	(201)
Ujemna wartość firmy z nabycia (zob. Nota 30)	687	389
<b>Na koniec roku</b>	<b>(1 550)</b>	<b>(1 768)</b>
<b>Wartość księgowa netto na koniec roku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Wartość księgowa netto na 31 grudnia 2006 r. (w tys. EUR)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Podstawowymi aktywami i zobowiązaniami Grupy są jej nieruchomości oraz projekty deweloperskie. Aktywa i zobowiązania takie zostały wycenione przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego na dzień ich nabycia. Grupa przeprowadziła także test na utratę wartości firmy związanej z aktywami i zobowiązaniami. Wynik testu wskazuje na utratę wartości firmy w stosunku do wartości godziwej powiązanego ośrodka generującego środki pieniężne pomniejszonej o koszty sprzedaży.

### 12. Spółki *joint venture*

Jak wspomniano w Nocie 35, Grupa posiada 50-procentowy udział w kilku jednostkach współzależnych, które podlegają konsolidacji metodą proporcjonalną. W bilansie Grupy ujęto następujące kwoty związane ze spółkami *joint venture*:

	2008 w tys. EUR	2007 w tys. EUR
Aktywa trwałe	2 689	10 378
Aktywa obrotowe	36 063	35 703
Zobowiązania krótkoterminowe	(12 403)	(2 159)
Zobowiązania długoterminowe	(12 725)	(27 159)
<b>Aktywa netto</b>	<b>13 624</b>	<b>16 763</b>
Przychody	5	3
Koszty	(690)	(2 070)
<b>Strata netto</b>	<b>(685)</b>	<b>(2 067)</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 13. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie komputerowe w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Koszt</b>			
Na 1 stycznia 2007 r.	183	-	183
Zwiększenia	442	478	920
Korekty kursowe	9	-	9
<b>Na 31 grudnia 2007 r.</b>	<b>634</b>	<b>478</b>	<b>1 112</b>
Zwiększenia	16	1	17
Zbycie	(99)	-	(99)
Korekty kursowe	(88)	(68)	(156)
<b>Na 31 grudnia 2008 r.</b>	<b>463</b>	<b>411</b>	<b>874</b>
<b>Umorzenie</b>			
Na 1 stycznia 2007 r.	(21)	-	(21)
Zmiana za rok	(108)	(33)	(141)
Korekty kursowe	(6)	(2)	(8)
<b>Na 31 grudnia 2007 r.</b>	<b>(135)</b>	<b>(35)</b>	<b>(170)</b>
Zmiana za rok	(119)	(31)	(150)
Zbycie	10	-	10
Korekty kursowe	36	10	46
<b>Na 31 grudnia 2008 r.</b>	<b>(208)</b>	<b>(56)</b>	<b>(264)</b>
<b>Wartość księgowa netto na 31 grudnia 2008 r.</b>	<b>255</b>	<b>355</b>	<b>610</b>
<b>Wartość księgowa netto na 31 grudnia 2007 r.</b>	<b>499</b>	<b>443</b>	<b>942</b>
<b>Wartość księgowa netto na 31 grudnia 2006 r.</b>	<b>162</b>	<b>-</b>	<b>162</b>

### 14. Grunty w leasingu operacyjnym rozliczenia międzyokresowe czynne

W wyniku połączenia przedsiębiorstw w 2006 r. Grupa wykazała rozliczenia międzyokresowe czynne z tytułu leasingu operacyjnego gruntów o wartości 18,5 mln EUR. W roku zakończonym 31 grudnia 2008 r. rachunek zysków i strat został obciążony kwotą 0,3 mln EUR (w porównaniu z 0,1 mln EUR w 2007 r.) z tytułu amortyzacji, a korekty kursowe w wysokości 2,2 mln EUR (w porównaniu z 0,7 mln EUR w 2007 r.) zwiększyły pozycję „pozostałe kapitały rezerwowe”. Na 31 grudnia 2008 r. wartość księgowa netto rozliczeń międzyokresowych czynnych z tytułu leasingu operacyjnego gruntów wyniosła 16,4 mln EUR (31 grudnia 2007 r.: 19,0 mln EUR, 31 grudnia 2006 r.: 18,4 mln EUR).

# 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
<b>Wg kosztu lub wyceny</b>				
Na 1 stycznia 2007 r.	88 440	387	92	88 919
Nabycie w wyniku połączenia przedsiębiorstw	14 665	131	-	14 796
Zwiększenia wg kosztu nabycia	1 206	2 044	174	3 424
Korekty kursowe	5 620	564	4	6 188
Zbycie	-	(90)	(13)	(103)
Aktualizacja wyceny	4 054	-	-	4 054
<b>Na 31 grudnia 2007 r.</b>	<b>113 985</b>	<b>3 036</b>	<b>257</b>	<b>117 278</b>
Reklasyfikacja	(6 900)	6 881	19	-
Zwiększenia wg kosztu nabycia	590	751	119	1 460
Korekty kursowe	(15 442)	(418)	(19)	(15 879)
Zbycie	(79)	(12)	(73)	(164)
Aktualizacja wyceny	10 906	-	-	10 906
<b>Na 31 grudnia 2008 r.</b>	<b>103 060</b>	<b>10 238</b>	<b>303</b>	<b>113 601</b>
<b>Umorzenie</b>				
Na 1 stycznia 2007 r.	(16)	(70)	(15)	(101)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(2 734)	(705)	(46)	(3 485)
Korekty kursowe	(217)	(31)	1	(247)
Zbycie	-	11	13	24
<b>Na 31 grudnia 2007 r.</b>	<b>(2 967)</b>	<b>(795)</b>	<b>(47)</b>	<b>(3 809)</b>
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 571)	(971)	(84)	(2 626)
Korekty kursowe	589	249	11	849
Zbycie	-	-	20	20
<b>Na 31 grudnia 2008 r.</b>	<b>(3 949)</b>	<b>(1 517)</b>	<b>(100)</b>	<b>(5 566)</b>
<b>Wartość księgowa netto na 31 grudnia 2008 r.</b>	<b>99 111</b>	<b>8 721</b>	<b>203</b>	<b>108 035</b>
<b>Wartość księgowa netto na 31 grudnia 2007 r.</b>	<b>111 018</b>	<b>2 241</b>	<b>210</b>	<b>113 469</b>
<b>Wartość księgowa netto na 31 grudnia 2006 r.</b>	<b>88 424</b>	<b>317</b>	<b>77</b>	<b>88 818</b>

Wycena budynków odzwierciedla stan na 31 grudnia 2008 r. Wycenę przeprowadzili uprawnieni rzeczoznawcy majątkowi pracujący w charakterze rzeczoznawców zewnętrznych dla firmy Cushman & Wakefield, Chartered Surveyors. Wszystkie takie osoby posiadają uprawnienia biegłych rzeczoznawców (ang. *Chartered Surveyors*) i są członkami Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców Majątkowych w Wielkiej Brytanii (RICS). Wszystkie nieruchomości zostały wycenione na podstawie wartości rynkowej. Wycenę przeprowadzono zgodnie ze standardami wyceny Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców Majątkowych w Wielkiej Brytanii (ang. *RICS Appraisal and Valuation Standards*). W odniesieniu do wszystkich nieruchomości podstawą wyceny były bieżące ceny na aktywnym rynku. Powstałe korekty aktualizacyjne (po uwzględnieniu odnośnych odroczonej obciążenia podatkowych) zostały ujęte w pozycji „kapitał z aktualizacji wyceny (Kapitał własny, Nota 28).

Grupa ustanowiła zastaw na rzeczowych aktywach trwałych o wartości 105,9 mln EUR (31 grudnia 2007 r.: 112,2 mln EUR) jako zabezpieczenie kredytów bankowych udzielonych podmiotom zależnym. Nieruchomości inwestycyjne zabezpieczają kredyty w wysokości 67,6 mln EUR (31 grudnia 2007 r.: 48,0 mln EUR) (Nota 23).

## ATLAS ESTATES LIMITED

### NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Gdyby wartość budynków ustalono w oparciu o koszt historyczny, kwoty przedstawiałyby się następująco:

	2008 w tys. EUR	2007 w tys. EUR
Koszt	85 266	106 017
Umorzenie	(3 701)	(2 821)
<b>Na 31 grudnia 2008 r. i 2007 r.</b>	<b>81 565</b>	<b>103 196</b>

#### 16. Nieruchomości inwestycyjne

	2008 w tys. EUR	2007 w tys. EUR
Na początek roku	217 040	67 585
Nabycie w wyniku połączenia przedsiębiorstw (Nota 30)	9 540	7 500
Zwiększenia	-	98 295
Koszty aktywowane	835	76
Różnice kursowe	(24 243)	5 244
Wartość bieżąca rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego	-	2 180
(Zmniejszenie)/Zwiększenie wartości godziwej	(4 495)	36 160
<b>Ogółem</b>	<b>198 677</b>	<b>217 040</b>

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Grupy na 31 grudnia 2008 r. została określona na podstawie wyceny przeprowadzonej przez firmy Cushman & Wakefield i Colliers International na ten dzień. Wycena, przeprowadzona zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Wyceny (International Valuation Standards), została ustalona na podstawie danych rynkowych dotyczących cen transakcyjnych uzyskanych za podobne nieruchomości.

W dniu 14 stycznia 2008 r. Spółka ogłosiła warunkową sprzedaż spółki będącej właścicielem budynku Millennium Plaza w Warszawie. Sprzedaż była uzależniona od zgody osoby trzeciej. Spółka miała otrzymać tę zgodę do końca listopada 2008 r. Od 14 stycznia 2008 r. odnoszące się do tej transakcji aktywa i zobowiązania były sklasyfikowane w bilansie Spółki jako przeznaczone do sprzedaży. Zgodnie z postanowieniami umowy, wspomniana nieruchomość miała zostać sprzedana za z góry określoną kwotę, do której została obniżona wartość tej nieruchomości. W dniu 1 grudnia 2008 r. umowa sprzedaży Millennium Plaza wygasła. Przywrócono wcześniejszą klasyfikację odnoszących się do tej transakcji aktywów i zobowiązań, które zostały w bilansie Spółki usunięte z przeznaczonych do sprzedaży, a odpis z tytułu utraty wartości nieruchomości inwestycyjnej został odwrócony. Obecnie ten składnik aktywów jest zaliczany do nieruchomości inwestycyjnych i został przeszacowany do wartości rynkowej.

Grupa ustanowiła zastaw na nieruchomościach inwestycyjnych o wartości 176,9 mln EUR (2007 r.: 191,8 mln EUR) jako zabezpieczenie kredytów bankowych udzielonych podmiotom zależnym. Nieruchomości inwestycyjne zabezpieczają kredyty w wysokości 116,3 mln EUR (2007 r.: 116,3 mln EUR) – Nota 23.

Przychody Grupy z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych znajdujących się w leasingu operacyjnym wyniosły 17,1 mln EUR (2007 r.: 13,8 mln EUR). Bezpośrednie koszty operacyjne, w tym koszty napraw i utrzymania, związane z nieruchomościami inwestycyjnymi generującymi przychody z wynajmu wyniosły 6,9 mln EUR (2007 r.: 5,3 mln EUR). Bezpośrednie koszty operacyjne, w tym koszty napraw i utrzymania, związane z nieruchomościami inwestycyjnymi niegenerującymi przychodów z wynajmu w ciągu roku, wyniosły 1,1 mln EUR (2007 r.: 1,2 mln EUR).

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Grupa prowadzi wynajem nieruchomości inwestycyjnych na podstawie niepodlegających rozwiązaniu umów leasingu operacyjnego. Umowy leasingowe mają różne okresy zobowiązania, zawierają klauzule rewaloryzacyjne i przewidują prawo do przedłużania umowy.

Minimalne przyszłe płatności leasingowe w ramach niepodlegających rozwiązaniu umów leasingu operacyjnego, które nie zostały ujęte jako aktywa na 31 grudnia 2008 r., przedstawiają się następująco:

	2008 w tys. EUR	2007 w tys. EUR
Termin wymagalności do 1 roku	8 959	8 393
Termin wymagalności od 1 do 5 lat	18 292	21 630
Termin wymagalności powyżej 5 lat	3 668	6 482
<b>Ogółem</b>	<b>30 919</b>	<b>36 505</b>

### 18. Zapasy

	2008 w tys. EUR	2007 w tys. EUR
Grunty pod inwestycje	81 469	89 160
Koszty budowy	63 559	35 484
Zakończone nieruchomości	10 827	-
<b>Zapasy ogółem</b>	<b>155 855</b>	<b>124 644</b>

W rachunku zysków i strat zapasy na kwotę 10,1 mln EUR (2007 r.: 0 EUR) zostały w ciągu roku przeniesione do kosztów działalności operacyjnej. Zapasy na kwotę 0,8 mln EUR (2007 r.: 0 EUR) zostały ujęte w kosztach działalności operacyjnej w ciągu roku w związku z dokonaniem odpisem aktualizacyjnym zapasów. Wszystkie zapasy są wykazywane wg kosztu nabycia, z wyjątkiem zapasów na kwotę 2,7 mln EUR wykazywanych wg wartości sprzedaży netto (w 2007 r. wszystkie zapasy wykazywane były wg kosztu nabycia).

Grunty służą jako zabezpieczenie kredytów bankowych na kwotę 75,5 mln EUR (2007 r.: 29,0 mln EUR) – Nota 23.

### 19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	2008 w tys. EUR	2007 w tys. EUR
<b>Termin wymagalności do 1 roku:</b>		
Należności z tytułu dostaw i usług	4 398	4 665
Pomniejszone o rezerwy na utratę wartości należności	(1 447)	(1 548)
<b>Należności z tytułu dostaw i usług – netto</b>	<b>2 951</b>	<b>3 117</b>
Pozostałe należności	3 516	4 816
Rozliczenia międzyokresowe czynne i przychody niezafakturowane	1 371	1 669
	<b>7 838</b>	<b>9 602</b>
<b>Długoterminowe – pozostałe należności z tytułu pożyczek:</b>		
Pożyczki udzielone inwestorom mniejszościowym	6 537	8 403
Rozliczenia międzyokresowe czynne i przychody niezafakturowane	1 349	-
Pozostałe długoterminowe należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	42	271
	<b>7 928</b>	<b>8 674</b>

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

## ATLAS ESTATES LIMITED

### NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Pożyczki udzielone inwestorom mniejszościowym 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 wartość księgowa należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności, pozostałych należności z tytułu pożyczek oraz należności z tytułu pożyczek udzielonych spółkom zależnym zbliżona jest do ich wartości godziwej.

Na 31 grudnia 2008 r. rozpoznano utratę wartości krótkoterminowych należności z tytułu dostaw i usług w wysokości 1,4 mln EUR (2007 r.: 1,5 mln EUR). Na 31 grudnia 2008 r. dokonano odpisu nieściągalnych należności w kwocie 0,1 mln EUR (2007 r.: 0.8 mln EUR). Poniżej przedstawiono strukturę wiekową należności z rozpoznaną utratą wartości:

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>
0–3 miesiące	-	-
3–6 miesięcy	-	-
Ponad 6 miesięcy	(1 447)	(1 548)
	<b>(1 447)</b>	<b>(1 548)</b>

Na 31 grudnia 2008 r. wartość przeterminowanych krótkoterminowych należności z tytułu dostaw i usług wyniosła 1,9 mln EUR (2007 r.: 0,2 mln EUR). Nie rozpoznano utraty wartości tych należności. Są to 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 denominowane są w następujących walutach:

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>
Euro	571	1 431
Funt	5	2
Złoty	5 390	6 070
Forint	1 168	1 221
Pozostałe waluty	704	878
	<b>7 838</b>	<b>9 602</b>

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

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>
Na początek roku	(1 548)	(1 393)
Rezerwa na utratę wartości należności z tytułu dostaw i usług	(222)	(800)
Należności z tytułu dostaw i usług odpisane w ciągu roku jako nieściągalne	22	605
Rozwiązanie niewykorzystanej rezerwy	217	40
Korekty kursowe	84	-
Na koniec roku	<b>(1 447)</b>	<b>(1 548)</b>

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 wysokości netto należności z tytułu dostaw i usług i pozostałych należności oraz pożyczek udzielonych akcjonariuszom mniejszościowym. Jednak realne ryzyko, że Grupa nie będzie otrzymywać wpływów z tytułu spłaty należności z tytułu dostaw i usług jest niskie.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 20. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	2008 w tys. EUR	2007 w tys. EUR
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>		
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	13 711	19 817
Lokaty krótkoterminowe	1 577	15 044
	<b>15 288</b>	<b>34 861</b>

Efektywna stopa oprocentowania lokat krótkoterminowych zwrotnych na żądanie wynosiła 5,6% (wobec 3,65% w 2007 r.). Depozyty te są dostępne niezwłocznie na żądanie.

W pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” ujęto środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 3,3 mln EUR (2007 r.: 6,4 mln EUR), dotyczące kaucji zabezpieczających oraz depozytów klientów.

### 21. Środki pieniężne z działalności operacyjnej

	2008 w tys. EUR	2007 w tys. EUR
<b>Zysk/(strata) za rok</b>	<b>(39 697)</b>	<b>8 256</b>
<b>Korekty:</b>		
Efekt dodatnich i ujemnych różnic kursowych	24 455	(523)
Koszty finansowe	16 153	8 042
Przychody finansowe	(1 379)	(1 794)
Podatek dochodowy	(1 153)	3 095
Odpisy aktualizujące nieściągalne wierzytelności i pozostałe odpisy	2 044	762
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	2 924	3 585
Odpisy amortyzacyjne	147	141
(Zysk)/strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	(6)	67
Wartość firmy netto z nabycia ujęta w rachunku zysków i strat	(218)	(188)
Zmniejszenie/(Zwiększenie) wartości nieruchomości inwestycyjnych	4 495	(36 160)
Koszt płatności w formie akcji własnych	91	321
	<b>7 856</b>	<b>(14 396)</b>
<b>Zmiana stanu kapitału obrotowego</b>		
Zwiększenie poziomu zapasów	(28 933)	(25 439)
Zmniejszenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	973	12 368
Zwiększenie stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	7 052	17 514
	<b>(20 908)</b>	<b>4 443</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>(13 052)</b>	<b>(9 953)</b>



# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 22. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	2008	2007
	w tys. EUR	w tys. EUR
<b>Krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(9 431)	(5 854)
Pozostałe podatki i ubezpieczenia społeczne	(693)	(558)
Pozostałe zobowiązania	(3 228)	(11 737)
Rozliczenia międzyokresowe bierne i przychody przyszłych okresów	(40 050)	(33 365)
	<b>(53 402)</b>	<b>(51 514)</b>
<b>Długoterminowe – pozostałe zobowiązania</b>		
Pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych	(6 972)	(5 894)
Pozostałe długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(3 132)	(2 773)
	<b>(10 104)</b>	<b>(8 667)</b>
	<b>(63 506)</b>	<b>(60 181)</b>

Pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych nie były zabezpieczone i były oprocentowane wg rocznej stopy od 4,69% do 8,90% (2007 r.: od 3,9% do 10,0%). Wartość księgowa tych pożyczek została uznana za zbliżoną do ich wartości godziwej. Pożyczki te podlegają spłacie w okresie od jednego roku do dwunastu lat.

### 23. Kredyty bankowe

	2008	2007
	w tys. EUR	w tys. EUR
<b>Krótkoterminowe</b>		
<i>Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie</i>		
Zabezpieczone	(95 702)	(29 822)
<b>Długoterminowe</b>		
<i>O terminie spłaty do 2 lat</i>		
Zabezpieczone	(52 624)	(17 019)
<i>O terminie spłaty od 3 do 5 lat</i>		
Zabezpieczone	(22 920)	(50 145)
<i>O terminie spłaty powyżej 5 lat</i>		
Zabezpieczone	(76 439)	(121 502)
	<b>(151 983)</b>	<b>(188 666)</b>
<b>Ogółem</b>	<b>(247 685)</b>	<b>(218 488)</b>

Kredyty bankowe są zabezpieczone różnymi nieruchomościami Grupy w postaci zastawów na zbiorze rzeczy o stałym składzie (*fixed charge*) lub zbiorze rzeczy o zmiennym składzie (*floating charge*).

Począwszy od 31 grudnia 2008 r. dwie linie kredytowe zostały przeniesione z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych, jako kredyty bankowe oraz kredyty w rachunku bieżącym należne do spłaty w terminie do jednego roku lub płatne na żądanie. Przeniesienie wynikało z faktu naruszenia zobowiązań umownych, co do którego na 31 grudnia 2008 r. bank nie uchylił swoich praw powstałych w wyniku naruszenia. Banki są świadome faktu technicznego naruszenia warunków udzielania kredytu, lecz nie zażądały spłaty kredytów. Jedno z naruszeń warunków umów kredytowych wynika z niższej wyceny aktywów, która doprowadziła do naruszenia zobowiązań do utrzymania odpowiedniego poziomu wskaźnika kwoty kredytu do wartości rynkowej nieruchomości, oraz z niższego poziomu wykorzystania powierzchni pod wynajem, co doprowadziło do niezachowania odpowiedniego poziomu wskaźników pokrycia obsługi zadłużenia.

## ATLAS ESTATES LIMITED

### NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Główny kredyt przeniesiony z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych to kredyt zaciągnięty przez Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o. Po zakończeniu roku Grupa otrzymała od kredytodawcy pisemne oświadczenie dotyczące uchylenia zobowiązania umownego, które zostało naruszone przez Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o. Kredytodawca będzie nadal udostępniał spółce kredyt w wysokości 63,1 mln EUR, natomiast biznesplan na 2009 r. zakłada przywrócenie wartości wskaźników do granic określonych w warunkach kredytu.

Drugą linią kredytową przeniesioną z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych była linia kredytowa na budowę Atlas House udzielona Atlas Estates (Totleben) EOOD oraz ImmoBul EOOD. Przeniesienie wynikało z naruszenia postanowień dotyczących zobowiązań do utrzymania odpowiedniego poziomu wskaźnika kwoty kredytu do wartości rynkowej nieruchomości.

Na dzień bilansowy, efektywne stopy procentowe kształtowały się następująco:

	EUR	PLN
Kredyty bankowe	4,44%-8,34%	8,09%-8,34%

Wartość godziwa pożyczek 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.

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

	Pozostałe w tys. EUR	EUR w tys. EUR	PLN w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2008 r.</b>	<b>26</b>	<b>203 440</b>	<b>44 219</b>	<b>247 685</b>
<b>Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2007 r.</b>	<b>65</b>	<b>194 646</b>	<b>23 777</b>	<b>218 488</b>

Grupa posiada następujące niewykorzystane środki z tytułu kredytów:

Zmienna stopa procentowa:	EUR 2008 w tys. EUR
Dostępne przez okres nie dłuższy niż 1 rok	24 060

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Poniższa tabela zawiera dane o warunkach kredytów na 31 grudnia 2008 r.:

Kredytodawca	Dostępna kwota ogółem w tys. EUR	Kwota do spłaty ogółem w tys. EUR	Termin spłaty	Zabezpieczenie
Raiffeisen Bank Polska S.A.	50 091	28 851	luty 2009 – czerwiec 2010	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
Investkredit Bank AG	100 249	96 553	marzec 2009 – wrzesień 2017	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
Erste Bank	91 701	91 701	czerwiec 2010 – grudzień 2021	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych należnościach, saldach na rachunkach bankowych i/lub udziałach
ING Bank	7 253	7 253	sierpień 2022	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
Bank BPH S.A.	1 896	1 896	styczeń 2010	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych saldach na rachunkach bankowych i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
MKB Bank	15 787	15 787	marzec 2017	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych należnościach i udziałach
Volksbank	2 890	2 890	luty 2010	Hipoteka na aktywach oraz zastaw na odnośnych udziałach
Alpha Bank Romania SA	3 984	3 984	sierpień 2016	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych saldach na rachunkach bankowych i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
	<u>273 851</u>	<u>248 915</u>		

Kwota podana w powyższej tabeli w pozycji „Kwota do spłaty ogółem” różni się od kwot podanych w skonsolidowanym bilansie na 31 grudnia 2008 r. odnośnie kredytów bankowych i kredytów w rachunku bieżącym ogółem ze względu rozliczenie bezpośrednich kosztów emisji zgodnie z MSSF.

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

	31 grudnia 2008 w tys. EUR	31 grudnia 2007 w tys. EUR
Należności z tytułu dostaw i usług	4 774	4 580
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 227	12 462
<b>Łączna wartość bilansowa aktywów finansowych, na których ustanowiono zabezpieczenie w celu zagwarantowania spłaty zobowiązań na rzecz banku</b>	<b>12 001</b>	<b>17 042</b>

Poniżej przedstawiono wykaz poręczeń (zabezpieczających spłatę pożyczek i kredytów) oraz gwarancji udzielonych przez Spółkę w roku zakończonym 31 grudnia 2008.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### **Refinansowanie HGC**

HGC S.A. („HGC”), spółka zależna, podpisała aneks do umowy kredytowej zawartej w dniu 8 kwietnia 2004 r. z Investkredit Bank AG („Aneks”). Opis najistotniejszych postanowień umowy kredytowej zawartej pomiędzy HGC a Investkredit Bank AG w dniu 8 kwietnia 2004 r. znajduje się w części „Kredyty i pożyczki, gwarancje i poręczenia” prospektu Atlas Estates Limited, zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 31 stycznia 2008 r. i opublikowanego na stronie internetowej Spółki.

Na mocy Aneksu z dnia 11 lipca 2008 r. kwota kredytu (tj. 51 386 000 EUR) została podwyższona o 13 614 000 EUR (dodatkową kwotę kredytu), do 65 000 000 EUR. HGC może dokonać ciągnięcia dodatkowych kwot do 30 czerwca 2009 r. Termin spłaty kredytu został wydłużony do 30 września 2015 r. Spłata ma następować w 24 ratach kwartalnych, począwszy od 31 grudnia 2009 r., przy czym ostatnia, jednorazowa spłata pozostałej części kredytu w wysokości ok. 54 000 000 EUR nastąpi 30 września 2015 r. Kredyt jest oprocentowany według stopy zmiennej, równej stopie EURIBOR 3M powiększonej o marżę banku. Gwarancje udzielone przez Atlas nie podlegały żadnym modyfikacjom i opiewają na kwotę 45 000 000 EUR.

Na mocy zmian w umowach dotyczących zabezpieczeń, wartość następujących zabezpieczeń spłaty kredytu została podwyższona do kwoty 78 000 000 EUR: (i) zastaw rejestrowy na akcjach HGC, które są własnością spółki Grzybowska Centrum Sp. z o.o. (spółki zależnej Atlas); (ii) hipoteka kaucyjna z pierwszeństwem przed innymi hipotekami ustanowiona na obiekcie Hilton w Warszawie oraz prawie wieczystego użytkowania działki położonej przy zbiegu ulic Wroniej i Grzybowskiej w Warszawie; (iii) zastawy rejestrowe i blokady środków na rachunkach bankowych HGC; oraz (iv) zastaw rejestrowy na majątku ruchomym HGC.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu, spółka HGC dodatkowo dokonała cesji określonych wierzytelności.

W ramach dodatkowej gwarancji wykonania zobowiązań wynikających z umowy kredytowej zawartej 8 kwietnia 2004 r. przez HGC oraz Investkredit Bank AG, w dniu 14 lipca 2008 r. HGC i Investkredit Bank AG zawarły umowę o ustanowieniu zastawu rejestrowego na rachunku bankowym HGC prowadzonym przez Bank Pekao S.A., Oddział w Warszawie. Zastaw ten zabezpiecza spłatę wierzytelności wynikających z umowy kredytowej z 8 kwietnia 2004 r. wobec Investkredit Bank AG do kwoty 78 000 000 EUR. Zastaw nabierze mocy prawnej z chwilą wpisania go do rejestru zastawów przez właściwy sąd rejestrowy. Umowa przewiduje, że z chwilą jej zawarcia ustanowiony zostanie zastaw zwykły zabezpieczający spłatę kredytu, który wygaśnie dwa miesiące po zarejestrowaniu – w sposób ostateczny i bezsporny – zastawu rejestrowego przez sąd.

### **Nowy kredyt budowlany Platinum Towers**

Platinum Towers Sp. z o.o. („Platinum”) – spółka zależna Atlas, zawarła 24 lipca 2008 r. umowę kredytową („Umowa”) z Raiffeisen Bank Polska S.A. („Bank”).

Przedmiotem Umowy jest kredyt w wysokości nieprzekraczającej 174 mln PLN (około 51 mln EUR). Wykorzystanie kredytu uzależnione jest od kosztów budowy Platinum Towers. Zgodnie z umową kwota do 42 mln PLN ma być wykorzystana na spłatę kredytu zaciągniętego przez Platinum w Erste Bank der Österreichischen Sparkassen AG, zaś pozostała kwota (132 mln PLN) na sfinansowanie budowy Platinum Towers. Okres kredytowania kończy się 30 czerwca 2010 r. Kredyt oprocentowany jest według stopy zmiennej równej stopie WIBOR powiększonej o marżę banku. Kredyt został zabezpieczony w następujący sposób:

1. 24 lipca 2008 r. Atlas Estates Investment B.V. – spółka zależna Atlas – zawarła z Bankiem umowę zastawu rejestrowego. Zastawem rejestrowym objętych jest 30 700 udziałów o wartości nominalnej 500 PLN każdy w Platinum – będących własnością Atlas Estates Investment B.V. Zastawione udziały stanowią 100% kapitału zakładowego Platinum dają 100% głosów na zgromadzeniu wspólników Platinum. Zastaw zabezpiecza wierzytelności Banku wynikające z Umowy do kwoty 261 mln PLN. Udziały w Platinum stanowią długoterminową inwestycję kapitałową jednostki zależnej Atlas. Wartość ewidencyjna zastawionych aktywów w księgach rachunkowych Atlas Estates Investment B.V. wynosi 5 859 972 EUR. Udziały w Platinum stanowią aktywa o znacznej wartości w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, jako że ich wartość przekracza 10% kapitałów własnych Atlas.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2. 24 lipca 2008 r. HPO Sp. z o.o. – spółka zależna Atlas – ustanowiła na rzecz Banku hipotekę kaucyjną na przysługującym HPO Sp. z o.o. prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie w dzielnicy Wola przy ul. Grzybowskiej i ul. Wroniej, o powierzchni 4454 m<sup>2</sup>. Hipoteka zabezpiecza wierzytelności Banku wynikające z Umowy do kwoty 261 mln PLN.

3. 24 lipca 2008 r. Platinum – spółka zależna Atlas – ustanowiła na rzecz Banku hipotekę kaucyjną na przysługującym Platinum prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie w dzielnicy Wola przy ul. Grzybowskiej i ul. Wroniej, o powierzchni 5117 m<sup>2</sup>. Hipoteka zabezpiecza wierzytelności Banku wynikające z Umowy do kwoty 261 mln PLN.

4. Platinum dokonała na rzecz Banku cesji praw wynikających z określonych umów.

### **Atlas Estates Investment B.V.**

Spółka Atlas Estates Investment B.V. zawarła z Investkredit Bank AG porozumienie, na mocy którego zainwestowana kwota nie może być wycofana bez uprzedniej zgody Investkredit Bank AG. Ponadto, Atlas Estates Investment B.V. zobowiązał się pokryć wszelkie koszty niepokryte z bieżących wpływów ze sprzedaży lub z pożyczki udzielonej spółce Capital Art Apartments Sp. z o.o.

### **Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o.**

Polska spółka zależna Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o. zaciągnęła kredyt na zakup gruntów w kwocie 3,8 mln EUR, którego termin spłaty upływał 31 grudnia 2008 r. W dniu 29 grudnia 2008 r. termin ten przesunięto na 31 stycznia 2010 r. Postanowienia umowne dotyczące kwestii finansowych w zaktualizowanej umowie pozostają niezmiennie, jednak zgodnie z nowymi warunkami umownymi wymagana jest sześciomiesięczna przedpłata odsetek, które następnie są wyliczane i spłacane kwartalnie.

## **24. Zobowiązania finansowe – instrumenty pochodne**

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>
<i>Instrumenty pochodne niesklasyfikowane jako instrumenty hedgingowe:</i>		
- kontrakty na zmianę stóp procentowych (IRS)	(1 883)	-
<hr/>		
Instrumenty finansowe klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu ogółem	(1 883)	-
<i>minus część długoterminowa:</i>		
- kontrakty na zmianę stóp procentowych (IRS)	1 427	-
<hr/>		
<b>Część bieżąca</b>	<b>(456)</b>	<b>-</b>

Wartość godziwa instrumentów pochodnych dzieli się na część bieżącą i część długoterminową, w zależności od okresu pozostałego do terminu wymagalności określonego w kontrakcie i przepływów środków pieniężnych na podstawie kontraktu.

Wartość godziwa instrumentów pochodnych Grupy powiązanych ze stopami procentowymi jest obliczana na podstawie cen publikowanych przez maklerów.

Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe na dzień bilansowy jest równa wartości godziwej instrumentów pochodnych wykazanych w aktywach bilansu.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Poniższa tabela przedstawia terminy zapadalności finansowych instrumentów pochodnych:

	2008 w tys. EUR	2007 w tys. EUR
Do 3 miesięcy	(114)	-
Od 3 do 6 miesięcy	(114)	-
Od 6 do 12 miesięcy	(228)	-
Od 1 roku do 5 lat	(1 427)	-
Instrumenty finansowe klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu ogółem	<b>(1 883)</b>	-

### 25. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy jest w całości obliczany na podstawie różnic przejściowych z zastosowaniem metody zobowiązań oraz stawek podatku obowiązujących w poszczególnych krajach.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie zmian w odroczonym podatku dochodowym.

	2008 w tys. EUR	2007 w tys. EUR
Stan na początek roku	(25 431)	(19 737)
Nabycie w drodze połączeń podmiotów gospodarczych.	(124)	(3 069)
Zbycie	-	270
Ujęte w rachunku zysków i strat	1 900	(2 736)
Ujęte w kapitale własnym	(2 612)	614
Różnice kursowe	2 504	(773)
<b>Stan na koniec roku</b>	<b>(23 763)</b>	<b>(25 431)</b>

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

Rezerwa 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
Stan na 1 stycznia 2007 r.	(673)	(20 885)	<b>(21 558)</b>
Nabycie w drodze (połączenia) / zbycie	-	(2 718)	<b>(2 718)</b>
Korzyść podatkowa wykazana w rachunku zysków i strat	(785)	(3 387)	<b>(4 172)</b>
Ujęte w kapitale własnym	(522)	1 103	<b>581</b>
Pozostałe	(230)	(618)	<b>(848)</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2007 r.</b>	<b>(2 210)</b>	<b>(26 505)</b>	<b>(28 715)</b>
Nabycie w drodze (połączenia) / zbycie	(11)	(167)	<b>(178)</b>
Korzyść podatkowa wykazana w rachunku zysków i strat	148	474	<b>622</b>
Ujęte w kapitale własnym	(1 423)	(2 146)	<b>(3 569)</b>
Różnice kursowe	(85)	2 804	<b>2 719</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2008 r.</b>	<b>(3 581)</b>	<b>(25 540)</b>	<b>(29 121)</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego – część długoterminowa	Straty podatkowe	Pozostałe	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Stan na 1 stycznia 2007 r.	860	961	1 821
Nabycie w drodze połączenia / (zbycie)	-	(81)	(81)
Ujęte w rachunku zysków i strat	918	519	1 437
Ujęte w kapitale własnym	73	(40)	33
Pozostałe	50	24	74
<b>Stan na 31 grudnia 2007 r.</b>	<b>1 901</b>	<b>1 383</b>	<b>3 284</b>
Nabycie aktywów w wyniku połączenia/ (zbycia)	8	46	54
Ujęte w rachunku zysków i strat	(50)	1 328	1 278
Ujęte w kapitale własnym	-	957	957
Różnice kursowe	(55)	(160)	(215)
<b>Stan na 31 grudnia 2008 r.</b>	<b>1 804</b>	<b>3 554</b>	<b>5 358</b>

Odroczony podatek dochodowy został odniesiony w ciągu roku na kapitał własny z tytułu następujących pozycji:

	2008 w tys. EUR	2007 w tys. EUR
Kapitał z aktualizacji wyceny do wartości godziwej wykazany w kapitale własnym		
Aktualizacja wyceny gruntu i budynków	(3 621)	(516)
Różnice kursowe skompensowane z kapitałem rezerwowym	1 009	(530)
Rozwiązanie	-	1 625
Pozostałe	-	35
	<b>(2 612)</b>	<b>614</b>

Ze względu na przysługujące Spółce Dominującej prawo do zwolnienia od podatku, Spółka nie wykazuje odroczonego podatku dochodowego z tytułu nieprzekazanych zysków zagranicznych spółek zależnych i spółek *joint venture*.

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 26. Kapitał zakładowy

	Liczba akcji	Akcje zwykłe – kapitał zakładowy w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Kapitał statutowy</b>			
Akcje zwykłe o wartości 0,01 EUR na akcję	100 000 000	1 000	1 000
<b>Wyemitowane i w pełni opłacone</b>			
Stan na 1 stycznia 2007 r.	48 448 081	484	484
Nabyte akcje własne	(3 470 000)	-	-
<b>Stan na 31 grudnia 2007 r.</b>	<b>44 978 081</b>	<b>484</b>	<b>484</b>
Wyemitowane w celu częściowego rozliczenia wynagrodzenia za wyniki	1 430 954	4 537	4 537
Wyemitowane w ramach Oferty Dywidendy w Formie Akcji (Nota 9)	442 979	1 247	1 247
<b>Stan na 31 grudnia 2008 r.</b>	<b>46 852 014</b>	<b>6 268</b>	<b>6 268</b>

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. t.j. datę publikacji wyników za I kw. 2008 r. (bez tego dnia).

Ten sposób rozliczenia został zatwierdzony 27 czerwca 2008 r. na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

W dniu 28 lipca 2008 r. Spółka ogłosiła, że wyemitowała 442 979 nowych akcji zwykłych w ramach Oferty Dywidendy w Formie Akcji (Nota 9), na co uzyskała zgodę Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w dniu 27 czerwca 2008 r.

W 2007 r. Spółka nabyła 3 470 000 własnych akcji zwykłych o wartości nominalnej 0,01 EUR na akcję i łącznej wartości nominalnej 34 700 EUR i wykazuje je jako akcje własne. Kapitał rezerwowy podlegający dystrybucji został pomniejszony o 16 023 000 EUR, tj. kwotę zapłaconą za nabyte akcje.

### 27. Płatności w formie akcji własnych

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



## ATLAS ESTATES LIMITED

### NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Cena wykonania każdego z Warrantów wynosi 5 EUR. Cena wykonania i liczba akcji zwykłych objętych tymi 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 godziwa jednego Warrantu oraz założenia przyjęte do obliczeń przedstawia poniższa tabela:

Data przyznania	1 marca 2006	20 marca 2006
Cena akcji w dniu przyznania	5,00 EUR	5,00 EUR
Cena wykonania	5,00 EUR	5,00 EUR
Liczba uprawnionych do otrzymania Warrantów	6	6
Liczba wyemitowanych Warrantów	5 114 153	373 965
Okres nabywania uprawnień	1-4 lata	1-4 lata
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 korekty swoich szacunków odnośnie oczekiwanej liczby opcji, do których uprawnienia zostaną nabyte. Jednostka wykazuje wpływ ewentualnej korekty pierwotnych szacunków w rachunku zysków i strat, jednocześnie odpowiednio korygując wartość kapitałów własnych.

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

W 2008 r. wartość godziwa świadczeń w postaci wszystkich wyemitowanych Warrantów wyniosła 90 554 EUR (2007 r.: 321 055 EUR) i obciążała rachunek zysków i strat.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 28. Pozostałe kapitały rezerwowe

W kolumnie „Pozostałe kapitały rezerwowe” skonsolidowanego zestawienia zmian w kapitale własnym znajdują się następujące pozycje: Kapitał z aktualizacji wyceny Grupy, Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji oraz Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych. W pozycji „kapitał z aktualizacji wyceny” ujęte są kwoty dotyczące aktualizacji wartości budynków i podatek odroczone z tytułu aktualizacji wartości budynków. W pozycji „Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji” znajdują się kwoty dotyczące anulowanej nadwyżki ceny sprzedaży akcji nad ich ceną nominalną, akcji własnych odkupionych i umorzonych lub stanowiących akcje własne oraz wypłaconej dywidendy. Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych zawiera korekty kursowe oraz podatek odroczone 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 dystrybucji.

	<b>Kapitał z aktualizacji wyceny</b>	<b>Inne kapitały rezerwowe – podlegające dystrybucji</b>	<b>Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych</b>	<b>Ogółem</b>
	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>
Stan na 1 stycznia 2007 r.	2 981	226 406	2 851	232 238
Wykup akcji własnych	-	(16 023)	-	(16 023)
Aktualizacja wartości – brutto (Nota 15)	4 054	-	-	4 054
Aktualizacja wartości – podatek (Nota 25)	1 109	-	-	1 109
Wypłacona dywidenda (Nota 9)	-	(8 063)	-	(8 063)
Różnice kursowe – brutto	-	-	11 739	11 739
Różnice kursowe – podatek (Nota 25)	-	-	(530)	(530)
<b>Stan na 31 grudnia 2007 r.</b>	<b>8 144</b>	<b>202 320</b>	<b>14 060</b>	<b>224 524</b>
Aktualizacja wartości – brutto (Nota 15)	11 052	-	-	11 052
Aktualizacja wartości – podatek (Nota 25)	(3 621)	-	-	(3 621)
Wypłacona dywidenda (Nota 9)	-	(7 503)	-	(7 503)
Różnice kursowe – brutto	-	-	(17 929)	(17 929)
Różnice kursowe – podatek (Nota 25)	-	-	1 009	1 009
Zrealizowane różnice kursowe – brutto	-	-	(2 148)	(2 148)
Zrealizowane różnice kursowe – podatek	-	-	326	326
<b>Stan na 31 grudnia 2008 r.</b>	<b>15 575</b>	<b>194 817</b>	<b>(4 682)</b>	<b>205 710</b>

Kwota wykazana w pozycji kapitał z aktualizacji wyceny gruntów i budynków nie jest zyskiem zrealizowanym i dlatego nie stanowi kapitału rezerwowego podlegającego dystrybucji. Po sprzedaży aktywów, z tytułu których utworzono rezerwę kwota kapitału rezerwowego odnosząca się do zbywanych aktywów wykazana zostanie w pozycji „zysk zatrzymany”.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 29. Kapitał własny akcjonariuszy mniejszościowych

	2008 w tys. EUR	2007 w tys. EUR
Stan na początek roku	739	1 288
Nabycie w wyniku połączenia przedsiębiorstw	537	-
Zbycie udziałów w podmiotach zależnych	-	(609)
Udział w(stratach) / zyskach netto podmiotów zależnych	(3)	60
	<b>1 273</b>	<b>739</b>

### 30. Nabycie udziałów w podmiotach zależnych oraz inwestycje w spółkach *joint venture*

#### 30.1 Transakcje nabycia oraz inwestycje przeprowadzone w roku zakończonym 31 grudnia 2008

(a) W dniu 1 sierpnia 2008 r. Grupa nabyła dodatkowe 20% kapitału zakładowego spółki Atlas Estates CF Plus 1 Sp. z o.o., utworzonej w ramach spółki *joint venture* powołanej do realizacji projektu Kokoszki, za cenę 600 000 PLN (186 509 EUR). W dniach 3 września 2008 r., 2 października 2008 r., 6 listopada 2008 r. oraz 10 grudnia 2008 r. Grupa nabyła kolejne 5-procentowe pakiety udziałów w kapitale zakładowym spółki Atlas Estates CF Plus 1 Sp. z o.o. za łączną kwotę 600 000 PLN (163 889 EUR). Na dzień 31 grudnia 2008 r. udział Grupy w spółce Atlas Estates CF Plus 1 Sp. z o.o. wynosił 90%. Powyższe transakcje zostały rozliczone metodą nabycia.

	Wartość księgowa w tys. EUR	Korekty wartości godziwej w tys. EUR	Wartość godziwa w tys. EUR
<b>Nabyte aktywa netto</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	7 179	-	7 179
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	927	-	927
Środki pieniężne	38	-	38
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(2 821)	-	(2 821)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(44)	-	(44)
Kredyty bankowe	(5 109)	-	(5 109)
			<b>170</b>
Wartość firmy			<b>180</b>
Łączna cena			<b>350</b>
Zapłacona w formie:			
Udziałów w kapitale własnym			-
Środków pieniężnych			<b>350</b>
			<b>350</b>

W związku ze zwiększeniem udziałów w spółce, w wynikach Grupy w analizowanym roku ujęto stratę po opodatkowaniu w wysokości 0,7 mln EUR, przy przychodach wynoszących 213 EUR. Jeżeli zwiększenie udziałów w Spółce byłoby ujmowane w wynikach Grupy przez okres całego roku, wówczas strata ta wyniosłaby 0,9 mln EUR, przy dodatkowych przychodach wynoszących 981 EUR.

#### 30.2 Korekty dotyczące transakcji nabycia przeprowadzonych w roku poprzednim dokonane w roku zakończonym 31 grudnia 2008 r.

(b) W dniu 31 grudnia 2008 r. Grupa zwiększyła wartość godziwą ceny zapłaconej w związku z nabyciem Városliget Center Kft o 289 000 EUR, tak aby rozliczyć płatność warunkową, która została spłacona w ciągu roku. Następnie Grupa przeprowadziła test na utratę wartości powstałej wartości firmy. Wynik testu wskazuje na utratę wartości w stosunku do wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży powiązanego ośrodka generującego środki pieniężne. Wartość firmy ujęto w rachunku zysków i strat.

(c) W dniu 31 grudnia 2008 r. Grupa zmniejszyła wartość godziwą ceny zapłaconej w związku z nabyciem Megarom Line SRL o 687 000 EUR, tak aby uwzględnić płatność warunkową, która przestała być wymagalna w ciągu roku. Powstała w ten sposób ujemną wartość firmy ujęto w rachunku zysków i strat.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 30.3 Transakcje nabycia oraz inwestycje przeprowadzone w roku zakończonym 31 grudnia 2007

(d) W dniu 2 marca 2007 r. Grupa nabyła za kwotę 3 825 299 EUR 50% udziałów w kapitale zakładowym spółki Atlas Estates Kaduri Shasha Zrt, której aktywa obejmują inwestycję w nieruchomości gruntową zlokalizowaną w Budapeszcie. Powyższa transakcja została ujęta jako nabycie spółki *joint venture*.

	Wartość księgową w tys. EUR	Korekty wartości godziwej w tys. EUR	Wartość godziwa w tys. EUR
<b>Udział w nabytych aktywach netto</b>			
Zapasy	3 740	4 731	8 471
Środki pieniężne	18		18
Zobowiązania z tytułu pożyczek od udziałowców	(1 445)		(1 445)
Kredyty bankowe	(2 264)		(2 264)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(8)		(8)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	(947)	(947)
			<b>3 825</b>
Wartość firmy			-
Łączna cena			<b>3 825</b>
Zapłacona w formie:			
Udziałów w kapitale własnym			-
Środków pieniężnych			<b>3 825</b>
			<b>3 825</b>

W związku z nabyciem udziałów w spółce, w wynikach Grupy w analizowanym roku ujęto stratę po opodatkowaniu w wysokości 83 052 EUR, przy przychodach z działalności operacyjnej wynoszących 1 392 EUR.

(e) W dniu 28 marca 2007 r. Grupa nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym spółek Kalipi Holdings Limited, DNB Victoria Tower S.R.L. oraz Victoria Tower Hotel Management S.R.L. za łączną cenę 7 448 021 EUR. Przejęte spółki są właścicielami i zarządzają nieruchomościami zlokalizowanymi w Bukareszcie. Powyższa transakcja została rozliczona metoda nabycia.

	Wartość księgową w tys. EUR	Korekty wartości godziwej w tys. EUR	Wartość godziwa w tys. EUR
<b>Nabyte aktywa netto</b>			
Rzeczowe aktywa trwale	3 949	10 151	14 100
Zapasy	18		18
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	143		143
Środki pieniężne	91		91
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(219)		(219)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	-	(1 624)	(1 624)
Kredyty w rachunku bieżącym i inne kredyty bankowe	(4 672)		(4 672)
			<b>7 837</b>
Ujemna wartość firmy			(389)
Łączna cena			<b>7 448</b>
Zapłacona w formie:			
Udziałów w kapitale własnym			-
Środków pieniężnych			<b>7 448</b>
			<b>7 448</b>

W związku z nabyciem udziałów w spółkach, w wynikach Grupy w analizowanym roku ujęto stratę po opodatkowaniu w wysokości 104 589 EUR, przy przychodach wynoszących 1 744 920 EUR.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

- (f) W dniu 16 października 2007 r. Grupa nabyła, za kwotę 5 448 121 EUR, 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki ImmoEOD, której aktywa obejmują inwestycję w nieruchomości gruntową oraz budynek zlokalizowane w Sofii. Powyższa transakcja rozliczona metodą nabycia.

	Wartość księgowa w tys. EUR	Korekty wartości godziwej w tys. EUR	Wartość godziwa w tys. EUR
<b>Nabyte aktywa netto</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	4		4
Nieruchomości inwestycyjne	2 703	4 797	7 500
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	189		189
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	37		37
Zobowiązania z tytułu pożyczek od udziałowców	(22)		(22)
Zobowiązania z tytułu pożyczek od udziałowca zewnętrznego	(268)		(268)
Kredyty bankowe	(1 678)		(1 678)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	(498)	(498)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(17)		(17)
			<b>5 247</b>
Wartość firmy			<b>201</b>
Łączna cena			<b>5 448</b>
Zapłacona w formie:			
Udziałów w kapitale własnym			-
Środków pieniężnych			<b>5 448</b>
			<b>5 448</b>

W związku z nabyciem udziałów spółki, w wynikach Grupy w analizowanym roku ujęto stratę po opodatkowaniu w wysokości 52 966 EUR, przy przychodach wynoszących 129 104 EUR.

### 31. Transakcje z podmiotami powiązanymi

- (a) Spółka Silverock Commerce Limited jest inwestycyjną spółką zależną austriackiego banku Investkredit Bank AG (dawniej Osterreichische Volksbanken-Aktiengesellschaft), który był również akcjonariuszem Spółki. Przez cały rok zakończony 31 grudnia 2008 Investkredit Bank AG zapewniał kredyty finansujące szereg projektów i inwestycji Spółki. Wszystkie kredyty zostały udzielone na warunkach rynkowych, nieodbiegających od warunków typowych dla takich transakcji. Według kursów wymiany obowiązujących na dzień 31 grudnia 2008 r. łączna kwota należna Investkredit Bank AG wyniosła 98 689 081 EUR (31 grudnia 2007 r.: 84 872 734 EUR).
- (b) Fundusz RP Explorer Master i Fundusz RP Partners są zarządzane przez Grupę RP Capital. Grupa RP Capital jest również posiadaczem 51% kapitału zakładowego AMC. W związku z posiadaniem kwalifikowanego udziału w postaci 5 560 576 akcji Spółki, na dzień 20 marca 2009 r. Grupa RP Capital była posiadaczem 11,87% kapitału zakładowego Atlas Estates Limited.
- (c) Spółki RI Limited oraz RI Holdings Limited posiadają łącznie 49% kapitału zakładowego AMC. Ostatecznym posiadaczem (*beneficial owner*) wspomnianych spółek oraz Atlas International Holdings Limited jest ten sam podmiot, który w związku z posiadaniem kwalifikowanego udziału w postaci 6 461 425 akcji Spółki, był posiadaczem 13,79% kapitału zakładowego Atlas Estates Limited na 20 marca 2009 r.
- (d) Wynagrodzenie kluczowych osób zarządzających

	2008 w tys. EUR	2007 w tys. EUR
Wynagrodzenie dyrektorów niewykonawczych	282	224

## ATLAS ESTATES LIMITED

### NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka zaangażowała AMC do zarządzania swoim portfelem nieruchomości. Na 31 grudnia 2008 r. AMC był własnością Grupy RP Capital oraz spółek RI Limited i RI Holdings Limited. Z tytułu świadczonych przez siebie usług za rok zakończony 31 grudnia 2008. AMC otrzymał wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 5,7 mln EUR (5,2 mln EUR za rok kończący się 31 grudnia 2007). Zgodnie z umową spółka AMC jest uprawniona do otrzymania wynagrodzenia za wyniki uzależnionego od wzrostu wartości nieruchomości w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r. Za rok zakończony 31 grudnia 2008 wynagrodzenie nie jest należne (7,0 mln EUR za rok zakończony 31 grudnia 2007).

Ponadto AMC otrzymała kwotę 0,1 mln EUR (2007 r.: 0,1 mln EUR) z tytułu umów najmu powierzchni biurowej w Polsce i na Węgrzech. Na 31 grudnia 2008 r. kwota krótkoterminowych zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań należnych spółce AMC wynosiła 1,8 mln EUR. (7,7 mln EUR na 31 grudnia 2007 r.).

- (e) Zgodnie z umową pożyczki zawartą 29 września 2005 r. spółka Kendalside Limited, która jest jednocześnie udziałowcem Circle Slovakia s.r.o., udzieliła pożyczki na kwotę 6 837 151 EUR spółce Circle Slovakia z przeznaczeniem na nabycie nieruchomości. Termin spłaty pożyczki mija 31 sierpnia 2013 r., a jej oprocentowanie jest zmienne i równa się stopie EURIBOR powiększonej o marżę pożyczkodawcy. Na 31 grudnia 2008 r. wykorzystana kwota pożyczki powiększona o odsetki wynosiła 8 024 229 EUR (31 grudnia 2007 r.: 2 695 797 EUR).
- (f) Zgodnie z umową pożyczki zawartą 30 października 2006 r. oraz umową cesji z 6 maja 2008 r. spółka Kendalside Limited udzieliła pożyczki na kwotę 340 000 000 SKK (11 285 932 EUR) spółce Eastfield Atlas a.s. (dawniej Slovak Investment and Development a.s.) na pokrycie bieżących wydatków inwestycyjnych i operacyjnych. Termin spłaty mija 31 grudnia 2015 r., a oprocentowanie jest zmienne i równa się stopie EURIBOR powiększonej o marżę pożyczkodawcy. Na 31 grudnia 2008 r. wykorzystana kwota pożyczki powiększona o odsetki wynosiła 25 681 409 SKK (852 467 EUR) (31 grudnia 2007 r.: 23 487 462 SKK (779 641 EUR)).
- (g) 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 3 954 050 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. Na 31 grudnia 2008 r. wykorzystana kwota pożyczki powiększona o odsetki wynosiła 2 214 841 EUR (31 grudnia 2007 r.: 1 740 548 EUR).
- (h) Zgodnie z umową pożyczki zawartą 30 marca 2008 r., spółka CF Plus (Polska) Sp. z o.o., będąca jednocześnie udziałowcem Atlas Estates CF Plus 1 Sp. z o.o., udzieliła pożyczki na kwotę 8 974 773 PLN (2 150 986 EUR) spółce Atlas Estates CF Plus 1 Sp. z o.o. z przeznaczeniem na pokrycie bieżących kosztów inwestycyjnych i operacyjnych. Termin spłaty pożyczki mija 31 grudnia 2020 r. i jest ona oprocentowana według zmiennej stopy procentowej równej sumie stopy EURIBOR i marży pożyczkodawcy. Na 31 grudnia 2008 r. wykorzystana kwota pożyczki powiększona o odsetki wynosiła 698 156 PLN (167 327 EUR).
- (i) Zgodnie z umową pożyczki zawartą 1 sierpnia 2005 r. i aneksem z dnia 10 sierpnia 2005 r., spółka Dellwood Company Limited, będąca jednocześnie udziałowcem Zielono Sp. z o.o., udzieliła pożyczki na kwotę 2 850 000 PLN (683 060 EUR) spółce Zielono Sp. z o.o. z przeznaczeniem na pokrycie bieżących kosztów inwestycyjnych i operacyjnych. Termin spłaty pożyczki przypada w ciągu 60 dni od otrzymania żądania spłaty. Pożyczka jest oprocentowana według zmiennej stopy procentowej równej sumie stopy WIBOR i marży pożyczkodawcy. Na 31 grudnia 2008 r. wykorzystana kwota pożyczki powiększona o odsetki wynosiła 1 706 088 PLN (408 898 EUR) (31 grudnia 2007 r.: 1 507 875 PLN, 420 959 EUR).
- (j) Spółki Nagar Kaduri & Zmira Ltd oraz Shasha Transport Ltd, będące jednocześnie udziałowcami Atlas Estates Kaduri Shasha ZRT, udzieliły pożyczek spółce Atlas Estates Kaduri Shasha Zrt z przeznaczeniem na pokrycie bieżących kosztów inwestycyjnych i operacyjnych. Termin spłaty pożyczki nie został ustalony i jest ona oprocentowana według zmiennej stopy procentowej równej sumie stopy EURIBOR i marży pożyczkodawcy. Na 31 grudnia 2008 r. wykorzystana kwota pożyczki powiększona o odsetki wynosiła 1 700 271 EUR (31 grudnia 2007 r.: 1 662 566 EUR).

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 32. Zdarzenia po dniu bilansowym

#### 32.1 Finansowanie

Grupa wynegocjowała przedłużenie terminu spłaty kredytu w kwocie 24,9 mln EUR zaciągniętego przez słowacką spółkę *joint venture* Circle Slovakia s.r.o. Bank zaoferował przedłużenie terminu spłaty do marca 2010 r. Poprzedni termin spłaty kredytu na zakup gruntów upływał 31 marca 2009 r.

Polska spółka zależna Zielono Sp. z o.o. zaciągnęła kredyt na zakup gruntów w kwocie 3,1 mln EUR, z terminem spłaty 31 marca 2009 r. Po zakończeniu roku kredytodawca wyraził zgodę na przesunięcie wspomnianego terminu na 30 września 2009 r. Obecnie Zarząd Spółki negocjuje z kolejnym bankiem przyznanie kredytu budowlanego. Dostarczono już specyfikację warunków, a bank obecnie przygotowuje analizę *due dilligence*.

Polska spółka zależna Grupy Atlas Estates CF Plus 1 Sp. z o.o. prowadzi obecnie negocjacje z bankiem w sprawie linii kredytowej o wartości 8,4 mln EUR z terminem spłaty przypadającym 28 lutego 2009 r. Wartość aktywów jest obecnie wyceniona na 14 mln EUR.

Po zakończeniu roku Grupa otrzymała od kredytodawcy pisemne oświadczenie dotyczące uchylenia zobowiązania umownego, które zostało naruszone przez Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o. Kredytodawca będzie nadal udostępniał spółce kredyt w wysokości 63,1 mln EUR, natomiast biznesplan na 2009 r. zakłada przywrócenie wartości wskaźników do granic określonych w warunkach kredytu.

#### 32.2 Atlas House

W dniu 26 stycznia 2009 r. pomyślnie zakończono połączenie dwóch bułgarskich podmiotów zależnych Grupy, tj. Atlas Estates (Totleben) EOOD oraz ImmoBul EOOD. Powstała w wyniku połączenia spółka ImmoBul EOOD będzie kontynuowała działalność już jako generująca przychody spółka inwestycyjna.

#### 32.3 Nabycie udziałów w projekcie Kokoszki

W dniu 15 stycznia 2009 r. oraz 9 lutego 2009 r. Grupa nabyła dodatkowo po 5% kapitału zakładowego spółki zależnej Atlas Estates CF Plus 1 Sp. z o.o., powołanej w celu realizacji projektu Kokoszki. W wyniku zawartych transakcji udział Grupy w spółce wzrósł do 100%.

### 33. Istotne umowy

#### 33.1 Umowa z dnia 23 czerwca 2008 r. zawarta pomiędzy Capital Art Apartments i Eiffage Budownictwo MITEX S.A. (z późn. zm.)

Na mocy umowy spółka Eiffage Budownictwo MITEX S.A. zobowiązała się do wykonania – jako generalny wykonawca – robót budowlanych wchodzących w skład drugiego etapu inwestycji Capital Art Apartments. Wartość umowy określono jako zryczałtowaną kwotę w wysokości 40 680 931 PLN + podatek VAT (EUR 9,8 mln + VAT) w odniesieniu do części robót, powiększoną o wyliczoną zgodnie z wzorem sumę kosztów i wynagrodzenia (wg stawki 8%) w odniesieniu do pozostałych robót wchodzących w zakres generalnego wykonawstwa. Strony ustaliły maksymalną wartość umowy na 78 000 000 PLN plus podatek VAT (18,7 mln EUR + VAT). Ostateczny przewidziany umową termin ukończenia prac upływa 30 października 2009 r.

#### 33.2 Umowa z dnia 4 września 2007 r. zawarta pomiędzy Platinum Towers i HOCHTIEF Polska Sp. z o.o.

Na mocy umowy, HOCHTIEF Polska Sp. z o.o. podjęła się wykonania robót budowlanych w ramach Projektu Platinum Towers. Wartość umowy opiewa na kwotę 179 655 000 PLN, a zakończenie budowy planowane jest na trzeci kwartał 2009 r.

### 34. Pozostałe informacje

#### 34.1 Postępowania sądowe

Na dzień 20 marca 2009 r. Spółka nie posiada informacji o toczących się postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub postępowaniach przed organami administracji publicznej, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Spółki bądź spółek od niej zależnych, których łączna wartość byłaby co najmniej równa 10% kapitałów własnych Spółki.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 34.2 Prognoza finansowa

Na rok kończący się 31 grudnia 2008 r. Spółka nie publikowała żadnych prognoz finansowych.

### 35. 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.

W roku zakończonym 31 grudnia 2008 r. nie nastąpiły przejęcia żadnych podmiotów zależnych, ani nie dokonano inwestycji w żadne nowe spółki *joint venture*. W Słowacji utworzono dwa nowe podmioty. Atlas Estates Investment B.V. nabył dodatkowe 40% udziałów w Atlas Estates CF Plus 1 Sp. z o.o., spółce *joint venture* realizującej projekt Kokoszki. Udziały procentowe we wszystkich prezentowanych latach nie uległy zmianie. Wyjątek stanowi spółka Atlas Estates CF Plus 1 Sp. z o.o., w której na 31 grudnia 2008 r. oraz 31 grudnia 2007 r. Spółka posiadała, odpowiednio, 90% i 50% udziałów.

Kraj rejestracji	Nazwa jednostki zależnej/spółki <i>joint venture</i>	Status	Udział Spółki w kapitale zakładowym i prawach głosu (%)
Holandia	Atlas Estates Cooperatief U.A.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Atlas Estates Investment B.V.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Trilby B.V.	Spółka holdingowa	100%
Cypr	Darenisto Limited	Spółka holdingowa	100%
Cypr	Kalipi Holdings Limited	Spółka holdingowa	100%
Polska	Atlas Estates (Poland) Sp. z o.o.	Spółka zarządzająca	100%
Polska	Platinum Towers Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	Zielono Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	76%
Polska	Properpol Sp z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas Estates (Millennium ) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas Estates (Sadowa) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Capital Art Apartments Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	Grzybowska Centrum Sp. z o.o.	Spółka holdingowa	100%
Polska	HGC S.A.	Działalność hotelarska	100%
Polska	HPO Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	50%
Polska	Atlas Estates CF Plus 1 Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	90%
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 deweloperska	100%
Węgry	Atlas Estates (Moszkva) Kft.	Spółka holdingowa	100%
Węgry	Atlas Estates (Dekan) Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Atlas Estates (Vagany) Kft.	Spółka holdingowa	100%



## ATLAS ESTATES LIMITED

### NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Węgry	Atlas Estates Kaduri Shasha Zrt.	Spółka deweloperska	50%
Słowacja	Circle Slovakia, s.r.o.	Spółka deweloperska	50%
Słowacja	Eastfield Atlas a.s.	Spółka holdingowa	50%
Słowacja	Slovak Trade Company s.r.o	Spółka deweloperska	50%
Słowacja	WBS, a.s.	Spółka deweloperska	50%
Słowacja	Smokovec Trade Company, s.r.o.	Spółka deweloperska	50%
Słowacja	Nitra Trade Company, s.r.o.	Spółka deweloperska	50%
Słowacja	Bastion Office Center, s.r.o.	Spółka deweloperska	50%
Rumunia	World Real Estate SRL	Spółka deweloperska	100%
Rumunia	Atlas Solaris SRL	Spółka deweloperska	100%
Rumunia	D.N.B. - Victoria Towers SRL	Działalność hotelarska	100%
Rumunia	D.N.B. - Victoria Tower Hotel Management SRL	Spółka zarządzająca	100%
Bułgaria	Atlas Estates (Totleben) EOOD	Spółka holdingowa	100%
Bułgaria	Immobul EOOD	Spółka inwestycyjna	100%