

ATLAS ESTATES LIMITED  
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2009

Atlas Estates Limited  
PO Box 119  
Martello Court  
Admiral Park  
St Peter Port  
Guernsey GY1 3HB  
Company number: 44284

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Spis treści

### Strona

3	Wstęp
4	Wybrane dane finansowe
5	List Przewodniczącego Rady Dyrektorów
10	Raport Zarządzającego Nieruchomościami
23	Opis Portfela Nieruchomości
25	Członkowie Rady Dyrektorów – Atlas Estates Limited
26	Członkowie Rady Dyrektorów i Zespół Zarządzający Wyższego Szczebla - Atlas Management Company Limited (Zarządzający Nieruchomościami)
27	Doradcy
28	Sprawozdanie Rady Dyrektorów Spółki
38	Raport w Sprawie Wynagrodzeń
40	Oświadczenie Rady Dyrektorów
42	Raport niezależnego biegłego rewidenta
44	Sprawozdanie finansowe
50	Stosowane zasady rachunkowości
61	Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
96	Główne spółki zależne

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Wstęp

Atlas Estates Limited („Atlas” lub „Spółka”) jest spółką inwestycyjną zamkniętą wpisaną do rejestru na wyspie Guernsey, inwestującą w nieruchomości w krajach Europy Środkowo-Wschodniej. Akcje Atlas zostały dopuszczone do obrotu na rynku Alternative Investment Market prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Londynie („AIM”) z dniem 1 marca 2006 r. Od 12 lutego 2008 r. akcje Spółki są również notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie („GPW”).

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

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Wybrane dane finansowe

<b>Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2009 w tys. EUR</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2008 w tys. EUR</b>
Przychody	47 279	51 875
Zysk brutto ze sprzedaży	15 549	16 591
Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(35 558)	(4 495)
Strata z działalności operacyjnej	(47 132)	(3 902)
Strata brutto	(57 023)	(40 850)
Strata za rok	(49 218)	(39 697)
Strata przypisana akcjonariuszom	(48 677)	(39 694)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	10 424	(29 140)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	339	(2 099)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	12 212	18 823
Zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto	(2 237)	(19 573)
Aktywa trwałe	280 558	337 053
Aktywa obrotowe	182 742	178 981
Aktywa ogółem	463 300	516 034
Zobowiązania krótkoterminowe	(231 386)	(149 560)
Zobowiązania długoterminowe	(118 016)	(192 635)
Zobowiązania ogółem	(349 402)	(342 195)
Aktywa netto	113 898	173 839
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	113 166	172 566
Liczba akcji wyemitowanych	46 852 014	46 852 014
Podstawowa strata na akcję (w eurocentach)	(103,9)	(86,6)
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję (EUR)	2,42	3,68
Skorygowana wartość aktywów netto (tys. EUR) (1)	138 360	206 981
Skorygowana wartość aktywów netto na akcję (EUR)	2,95	4,42

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## List Przewodniczącego Rady Dyrektorów

Szanowni Państwo,

Z przyjemnością przekazuję Państwu skonsolidowane wyniki finansowe spółki Atlas Estates Limited i jej podmiotów zależnych za rok zakończony 31 grudnia 2009 r. Pomimo bardzo trudnych warunków panujących na rynkach globalnych, Spółka zdołała osiągnąć szereg kluczowych celów.

W 2009 r. w regionie Europy Środkowo-Wschodniej panowały trudne warunki gospodarcze, czego bezpośrednią przyczyną był kryzys gospodarczy i kryzys w sektorze bankowym. Większość państw z regionu znalazła się w recesji i notuje spadki produktu krajowego brutto („PKB”). Niekorzystna sytuacja gospodarcza przełożyła się na istotne zmniejszenie wartości aktywów i niestabilność kursów walut z regionu. Biorąc pod uwagę okoliczności, podstawowym celem Spółki jest utrzymanie środków pieniężnych niezbędnych do finansowania inwestycji, dążenie do realizacji wartości poprzez zbywanie nieruchomości, oraz kontrola kosztów i realizacja projektów zgodnie z założonym harmonogramem i w ramach przyjętego budżetu.

Większość nieruchomości należących do Spółki – 75% aktywów brutto – znajduje się w Polsce. Gospodarka tego kraju osiągnęła najlepsze wyniki w Europie, odnotowując wzrost PKB na poziomie 1,5% i poprawę warunków rynkowych w drugiej połowie 2009 r. Spółka osiągnęła istotne korzyści koncentrując się na nieruchomościach zlokalizowanych w Warszawie, gdzie w ramach inwestycji mieszkaniowej *Platinum Towers* zakończono prace budowlane i uzyskano pozwolenie na przekazanie apartamentów nowym właścicielom. Grupa zamknęła również drugi etap projektu *Capital Art Apartments* (pierwszy etap prac budowlanych zakończono w 2008 r.). W drugim półroczu 2009 r. warunki rynkowe w Warszawie nieco się ustabilizowały.

Mając na celu realizację przyjętej strategii, Spółka skupiła się na uzyskaniu stosownych decyzji o prolongacie terminów spłaty i wprowadzeniu zmian warunków kredytów bankowych, oraz na restrukturyzowaniu zadłużenia. Bezpośrednim skutkiem pogorszenia sytuacji na globalnych rynkach kredytów było ograniczenie płynności banków, co z kolei przełożyło się na spadek akcji kredytowej i drastyczne zmniejszenie liczby transakcji na rynku nieruchomości w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Mimo tak niesprzyjających warunków, w 2009 r. Spółka zakończyła prace budowlane przy inwestycji *Platinum Towers* oraz w ramach drugiego etapu projektu *Capital Art Apartments*, co było możliwe między innymi dzięki ściślejszej współpracy z dwoma kredytodawcami, owocującej uzyskaniem dostępu do źródeł finansowania.

## Wykazane wyniki

Grupa odnotowała znaczny spadek skorygowanej wartości aktywów netto, która obniżyła się o 33% – z poziomu 206 mln EUR na dzień 31 grudnia 2008 r. do 138 mln EUR na 31 grudnia 2009 r., oraz podstawowej wartości aktywów netto, która była mniejsza o 34% (spadek z poziomu 174 mln EUR do 114 mln EUR). Główną przyczyną obniżenia skorygowanej i podstawowej wartości aktywów netto były następujące istotne zmiany kapitałowe:

- Niższa o 35,6 mln EUR wartość nieruchomości inwestycyjnych w 2009 r., według wyceny sporządzonej przez podmiot zewnętrzny – King Sturge. Obniżenie wyceny nieruchomości dotyczy wszystkich rynków, na których Spółka posiada nieruchomości inwestycyjne, i jest spowodowane wzrostem stopy kapitalizacji, spadkiem czynszów oraz niższym poziomem wskaźników wynajętej powierzchni, jak również pogorszeniem ogólnej sytuacji gospodarczej w poszczególnych krajach.
- Niższa o 10,8 mln EUR wartość rzeczowych aktywów trwałych w 2009 r., według wyceny sporządzonej przez podmiot zewnętrzny – King Sturge. Obniżenie wyceny hoteli Grupy wynika ze słabej koniunktury oraz niepewności w odniesieniu do rynku usług hotelarskich w regionie Europy Środkowo-Wschodniej, czego skutkiem jest uwzględnianie w wycenach rosnącej stopy kapitalizacji.
- Utrata wartości zapasów w wysokości 9,9 mln EUR w 2009 r. – w przypadku gdy koszt zapasów jest wyższy niż wyceny sporządzone przez King Sturge. Utrata wartości zapasów jest spowodowana spadkiem wartości gruntów pod zabudowę oraz niepewnością co do sytuacji gospodarczej w krajach Europy Środkowo-Wschodniej.
- Strata ze sprzedaży udziałów w słowackiej spółce *joint venture* – Eastsfield Atlas, w wysokości 1,6 mln EUR oraz odpis wartości aktywów przeznaczonych do sprzedaży w wysokości 5,9 mln EUR, związany z wykazaniem aktywów przeznaczonych do sprzedaży w Circle, Słowacja, według możliwej do uzyskania wartości netto.

Na poziomie operacyjnym Grupa wykazała wzrost zysku brutto ze sprzedaży pomniejszonego o koszty administracyjne, który za rok zakończony 31 grudnia 2009 r. wyniósł 5,2 mln EUR (za rok zakończony 31 grudnia 2008 r.: 1,2 mln EUR). Przyczyniły się do tego głównie niższe wynagrodzenie zarządzających nieruchomościami oraz obniżenie kosztów administracyjnych i kosztów związanych z nieruchomościami.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Finansowanie, płynność i prognozy

Grupa podjęła rozmowy z bankami i refinansowała kredyty bankowe lub przedłużyła okresy obowiązywania umów kredytowych w odniesieniu do szeregu swoich nieruchomości. Negocjacje nie są łatwe ze względu na trudną sytuację, w jakiej znajdują się obecnie banki międzynarodowe, oraz spadające ceny aktywów. Grupa kontynuuje negocjacje z kredytodawcami w odniesieniu do innych kredytów.

Grupa wykazała stratę przed opodatkowaniem za rok zakończony 31 grudnia 2009 r. oraz spadek wartości aktywów netto na 31 grudnia 2009 r. Zdaniem Rady Dyrektorów, mimo zasadniczo sprzyjających prognoz, rynki na których działa Grupa będą przed nią stawiać liczne wyzwania, związane z ograniczonym dostępem do finansowania bankowego i niepewnością sytuacji gospodarczej. Zakończenie procesu sprzedaży udziałów w słowackich spółkach *joint venture* (transakcję opisano szczegółowo w dalszej części dokumentu) przyczyni się do znacznej poprawy stanu środków pieniężnych w Grupie oraz redukcji zadłużenia i kosztów ogólnych. W ostatnim okresie Grupa uzyskała również kredyt na Węgrzech, który zapewni środki obrotowe na finansowanie działalności i dalszej budowy portfela.

Prognozy i przewidywania Grupy zostały sporządzone z uwzględnieniem obecnej sytuacji gospodarczej oraz związanych z nią wyzwań i czynników, które mogą pomóc złagodzić problemy. Sporządzone prognozy uwzględniają racjonalne założenia co do zmiany wyników handlowych, ewentualną sprzedaż nieruchomości oraz przyszłe finansowanie działalności Grupy.

Mimo że wspomniane prognozy przepływów finansowych są zawsze obarczone ryzykiem błędu, członkowie Rady Dyrektorów mają podstawy sądzić, że Spółka i Grupa będą mieć odpowiednie zasoby do kontynuowania działalności operacyjnej w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2009 r. ponownie zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności, zgodnie z informacjami zawartymi w opisie zasad rachunkowości załączonym do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## Polityka inwestycyjna

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

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

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

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

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

Rada Dyrektorów jest w pełni świadoma faktu, że obecna sytuacja na rynkach kredytowych i ogólna dekonunktura w regionie, w którym Spółka realizuje inwestycje, ma wysoce niekorzystny wpływ na wartość portfela Grupy, co z kolei przekłada się na obniżenie wartości aktywów netto na akcję. Realizując założenia długoterminowej polityki inwestycyjnej, w swojej strategii na lata 2009 i 2010 Rada Dyrektorów położyła szczególny nacisk na stan środków pieniężnych: realizacja niektórych nowych projektów dotyczących aktywów z portfela została odroczone, przy czym inwestycje w trakcie budowy, na które jest popyt, są prowadzone z zachowaniem ustalonych harmonogramów i budżetów i finalizowane w celu osiągnięcia planowanego zwrotu z inwestycji. W najbliższym czasie nie przewidujemy wypłaty dywidendy.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Zbycie inwestycji w Słowacji oraz nowy kredyt na Węgrzech

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

Zbycie udziałów Atlas w Słowacji miało nastąpić w dwóch etapach. Pierwszy etap został zakończony w listopadzie 2009 r. – do Spółki wpłynęło 853 000 EUR z tytułu sprzedaży. Drugi etap transakcji miał zostać zamknięty w ciągu 70 dni od podpisania umowy – Spółka miała wówczas otrzymać kolejne 7 147 000 EUR. W dniu 18 stycznia Spółka ogłosiła, że ze względu na opóźnienie w uzyskaniu przez nabywcę odpowiedniej zgody od kredytodawcy *joint venture*, nie doszło do zamknięcia sprzedaży inwestycji w Słowacji we wcześniej ustalonym terminie. Strony umowy nadal wyrażają wolę przeprowadzenia transakcji sprzedaży i kupna pozostałej części portfela. Prowadzone są negocjacje mające na celu zakończenie tej transakcji tak szybko, jak będzie to możliwe.

W dniu 25 stycznia 2010 r. Spółka poinformowała, że jej węgierska spółka zależna Cap East Kft, właściciel biurowca Metropol w Budapeszcie, zawarła umowę kredytową z FHB Kereskedelmi Bank Zft na kwotę 3,1 mln EUR. Środki pozyskane w ramach kredytu stanowią będą kapitał obrotowy wykorzystywany na finansowanie działalności operacyjnej oraz realizacji projektów budowlanych na nieruchomościach znajdujących się w portfelu spółki. W obecnych trudnych warunkach na rynku kredytowym, uzyskanie tego nowego kredytu należy uznać za znaczące osiągnięcie. Kredyt poprawi płynność spółki oraz umożliwi jej inwestowanie w wartościowe przedsięwzięcia.

## Umowy zmieniające z Erste Bank, dotyczące umów kredytowych spółek Millennium, Ligetvaros, Solaris oraz Voluntari

Jak opisano szczegółowo w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami, w dniu 24 lutego 2010 r. cztery spółki Grupy Atlas, tj. Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o., Ligetvaros Kft, Atlas Solaris SRL i World Real Estate SRL, zawarły umowę zmieniającą z Erste Bank, na mocy której kredyty udzielone przez Erste Bank objęte zostały zabezpieczeniem krzyżowym (*cross-collateralisation*) ustanowionym na aktywach czterech wymienionych wyżej podmiotów. W związku z wprowadzeniem zabezpieczenia krzyżowego, bank odstąpił od dochodzenia swoich praw w odniesieniu do zaistniałych przypadków naruszenia warunków kredytowania. Ponadto umowa zawiera nowe zapisy mające na celu zapewnienie pokrycia obsługi odsetek, które wprowadzają priorytetyzację płatności, obniżają wysokość marży na wszystkich kredytach i wydłużają termin spłaty dwóch kredytów udzielonych na zakup nieruchomości gruntowych w Rumunii do 31 grudnia 2012 r. Umowa zmieniająca daje Grupie znacznie lepsze warunki kredytowania każdej z czterech spółek oraz rozwiązuje problem naruszenia warunków kredytowania, jakie wystąpiło w wypadku trzech z nich.

W związku z powyższym, w przyszłych okresach sprawozdawczych nastąpi reklasyfikacja kredytów o wartości 88 mln EUR ze zobowiązań krótkoterminowych (wymagalnych w okresie do jednego roku) do zobowiązań długoterminowych (przypadających do zapłaty w okresie dłuższym niż jeden rok).

## Wartość aktywów netto i skorygowana wartość aktywów netto

W okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2009 r. wartość aktywów netto na akcję, wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”), spadła o 34%, do 2,42 EUR na akcję, z poziomu 3,68 EUR na akcję wg stanu na 31 grudnia 2008 r. Skorygowana wartość aktywów netto na akcję, która obejmuje zyski (pomniejszone o podatek odroczone) z tytułu wyceny nieruchomości deweloperskich stanowiących zapasy oraz gruntów w leasingu operacyjnym, które nie zostały ujęte w bilansie wg ich wartości godziwej, uległa obniżeniu o 33%, do 2,95 EUR na akcję (na 31 grudnia 2008 r.: 4,42 EUR na akcję).

Co pół roku przeprowadzana jest niezależna wycena całego portfela nieruchomości. Wyceny portfela wg stanu na 31 grudnia 2009 r. podjęła się niezależna firma specjalistyczna King Sturge. Wycena służy pomiarowi zmian wartości w ciągu roku obrotowego; uwzględniana jest również w podstawie oceny działalności Zarządzającego Nieruchomościami i przy ustalaniu jego wynagrodzenia.

## ATLAS ESTATES LIMITED

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.

	Wartość księgowa wykazana w bilansie w tys. EUR	Wartość wg niezależnej wyceny 31 grudnia 2009 w tys. EUR	Zmiana w wartości w tys. EUR
Grunty pod zabudowę oraz grunty w leasingu operacyjnym ujęte w sumie aktywów wykazywanych wg ceny nabycia dla Grupy Przypadające na akcjonariuszy mniejszościowych	151 059 (1 873)	182 489 (2 190)	31 430 (317)
<b>Udział Spółki w zwiększeniu wartości gruntów pod zabudowę oraz gruntów w leasingu operacyjnym</b>	<b>149 186</b>	<b>180 299</b>	<b>31 113</b>
Podatek odroczoney z tytułu zwiększenia wartości gruntów pod zabudowę oraz gruntów w leasingu operacyjnym wg stawek lokalnych			(5 919)
Podstawowa wartość aktywów netto przypisana akcjonariuszom Spółki, wykazana w bilansie			113 166
<b>Skorygowana wartość aktywów netto</b>			<b>138 360</b>
Liczba wyemitowanych akcji zwykłych wg stanu na 31 grudnia 2009 r.			46 852 014
<b>Skorygowana wartość aktywów netto na akcję wg stanu na 31 grudnia 2009 r.</b>			<b>2,95</b>
Skorygowana wartość aktywów netto na akcję wg stanu na 31 grudnia 2008 r.			4,42
Wartość aktywów netto na akcję w pierwszej ofercie publicznej (pomniejszona o koszty)			4,73

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

### Europa Środkowo-Wschodnia

Na wielu rynkach w regionie Europy Środkowo-Wschodniej obserwowany jest spadek PKB. Ze wzrostem PKB na poziomie 1,5%, gospodarka Polski pozostaje jedną z najbardziej odpornych w Europie. Rumunia, która otrzymała wsparcie finansowe od MFW w wysokości 20 mld EUR, zanotowała spadek PKB na poziomie 7%. Podobnie Węgry, które uzyskały 15 mld EUR wsparcia finansowego od MFW, zanotowały spadek PKB o 4%. Na Słowacji spadek PKB w 2009 r. wyniósł 5%. Niekorzystna sytuacja gospodarcza ma bezpośredni związek z gwałtownym spadkiem inwestycji zagranicznych i finansowania ze strony banków w regionie. Konsekwencją jest znaczne ograniczenie działalności inwestycyjnej i deweloperskiej w sektorze nieruchomości.

W dłuższej perspektywie Spółka nadal będzie realizowała strategię zakładającą inwestowanie w Europie Środkowo-Wschodniej, spodziewając się wyższej stopy wzrostu niż w bardziej rozwiniętych krajach Europy Zachodniej. W latach poprzednich rozwój rynków w regionie Europy Środkowo-Wschodniej przyniósł Spółce korzyści. Obecnie sytuacja na tych rynkach uległa odwróceniu, jednak ze względu na fakt, że Spółka działa w branży charakteryzującej się



## **ATLAS ESTATES LIMITED**

cyklicznością, przy zarządzaniu portfelem Rada Dyrektorów kieruje się bardziej długoterminową oceną strategiczną. Dzięki temu Spółka odniesie korzyści spodziewane w wyniku poprawy cyklu koniunkturalnego w gospodarce i sektorze nieruchomości.

### **Czynniki ryzyka i niepewności**

Rada Dyrektorów oraz Zarządzający Nieruchomościami stale monitorują i dokonują oceny najważniejszych czynników ryzyka dla działalności Spółki. Podstawowe ryzyka i elementy niepewności, które mogą mieć znaczący wpływ na wyniki Grupy zostały przedstawione w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami na str. 20 i 21 poniżej.

### **Zmiana Wyznaczonego Doradcy, Dyrektora Niewykonawczego oraz Administratora i Sekretarza Spółki**

W dniu 17 marca 2009 r. Spółka przekazała informację o powołaniu Fairfax I.S. PLC na swojego Wyznaczonego Doradcę i Maklera. 29 maja 2009 r. Spółka ogłosiła, że Dr Helmut Tomanec złożył rezygnację ze stanowiska członka Rady Dyrektorów. Dr Tomanec był bardzo ceniony jako Dyrektor Niewykonawczy i Rada Dyrektorów pragnie mu podziękować za jego pracę i olbrzymi wkład w rozwój Spółki. 26 listopada 2009 r. Spółka poinformowała o wyznaczeniu Intertrust Fund Services (Guernsey) Limited jako nowego Administratora i Sekretarza Spółki.

### **Perspektywy**

Zgodnie z informacjami przekazywanymi wcześniej, światowy kryzys gospodarczy wywarł ogromny wpływ na gospodarkę i perspektywy krajów z regionu Europy Środkowo-Wschodniej. Wiele z nich doświadcza spadku tempa PKB, co związane jest z ograniczonym dostępem do źródeł finansowania i zawieszaniem realizacji inwestycji.

W ostatnich miesiącach w Warszawie zaobserwowano zwiększenie popytu, co potwierdza opinię, że Polska jest najbardziej odpornym rynkiem w Europie. Prognozy na 2010 r. i kolejne lata przewidują stabilizację i odwrócenie dekonunktury na niektórych rynkach w Europie Środkowo-Wschodniej. Niemniej jednak nie ma pewności co do czasu wystąpienia ani zakresu spodziewanego ożywienia gospodarczego – zależy to ustąpienia kryzysu finansowego na rynkach światowych. W związku z powyższym, członkowie Rady Dyrektorów i kadry zarządzającej spółki Atlas niezmiennie kierują się zasadą ostrożności przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych.

Spółka zanotowała znaczny postęp w realizacji prac nad swoimi projektami deweloperskimi w Warszawie i obecnie realizuje korzyści w postaci wpływu środków pieniężnych ze sprzedaży apartamentów. Środki uzyskane dzięki refinansowaniu kredytów bankowych oraz sprzedaży aktywów zapewnią Grupie płynność finansową umożliwiającą realizację nowych projektów. Gospodarki krajów Europy Środkowo-Wschodniej mają potencjał by szybko powrócić do wzrostu gospodarczego i notować tempo wzrostu przewyższające tempo notowane w większości gospodarek zachodnich.

**Quentin Spicer**  
**PRZEWODNICZĄCY RADY DYREKTORÓW**  
15 marca 2010 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Raport Zarządzającego Nieruchomościami

W niniejszym raporcie przedstawiamy wyniki działalności finansowej i operacyjnej za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2009 r. Funkcję Zarządzającego Nieruchomościami Spółka powierzyła firmie Atlas Management Company Limited („AMC”), której rola polega na nadzorowaniu sposobu funkcjonowania aktywów portfelowych Spółki, zarządzaniu portfelem oraz doradzaniu Spółce w zakresie nowych możliwości inwestycyjnych. Według stanu na 31 grudnia 2009 r. Spółka utrzymywała w portfelu 21 nieruchomości, w tym 10 nieruchomości inwestycyjnych (z czego osiem nieruchomości generuje dochód a dwie nieruchomości utrzymywane są w celu uzyskania wzrostu wartości), dwa hotele i dziewięć nieruchomości deweloperskich.

Jak już wspomniano w Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów na str. 7, Spółka zawarła umowę sprzedaży wszystkich należących do niej udziałów w projektach inwestycyjnych w Słowacji („Portfel Inwestycji Słowackich”), realizowanych w jednej lokalizacji w Bratysławie i dwóch lokalizacjach w Koszycach. Transakcja zakończy dotychczasowe zaangażowanie Spółki w Słowacji i będzie skutkowało zmniejszeniem jej portfela inwestycyjnego o trzy nieruchomości. Spółka sprzedała dwie nieruchomości w Koszycach, natomiast nadal czeka na zgodę banku aby zakończyć proces sprzedaży nieruchomości w Bratysławie.

## Rynki i najważniejsze nieruchomości

### Polska

Polska jest podstawowym rynkiem działalności Grupy – tu zlokalizowane jest 75% portfela Grupy. Gospodarka Polska okazała się być najbardziej odporna na kryzys wśród wszystkich krajów Europy Środkowo-Wschodniej – w 2009 r. kraj odnotował dodatnią stopę wzrostu na poziomie 1.5%. Polska waluta uległa znacznemu osłabieniu w pierwszej połowie 2009 r. ze względu na niepewną sytuację gospodarczą regionu Europy Środkowo-Wschodniej, lecz zanotowała ponowny wzrost wartości w drugiej połowie roku. Prognozy na lata 2010 i 2011 są stosunkowo korzystne na tle innych rynków. Polska jest postrzegana przez wielu komentatorów jako rynek wzrostowy Europy. Przewiduje się, że stolica Polski, Warszawa, będzie kołem napędowym wzrostu ze względu na wysokie wskaźniki zatrudnienia oraz zapotrzebowanie na pracowników. Główna działalność Grupy koncentruje się w Warszawie i w tym mieście Grupa posiada ponad połowę swoich aktywów.

### Hotel Hilton w Warszawie

Hotel Hilton, wzniesiony w warszawskiej dzielnicy Wola, jest najbardziej prestiżowym z aktywów Grupy. Światowy kryzys gospodarczy wywarł niekorzystny wpływ na region Europy Środkowo-Wschodniej oraz rynek hotelarski w całej Europie. Pomimo panującej trudnej sytuacji rynkowej, poziom wykorzystania pokoi hotelowych w 2009 r. wyniósł 64%, w porównaniu z 65% w 2008 r. Kierownictwu hotelu udało się uniknąć skutków gorszych warunków rynkowych poprzez konkurencyjne ceny i rozwinięcie bazy klientów poza sektor biznesowy na lokalnym rynku polskim. Podjęto kroki zmierzające do ograniczenia skutków złej sytuacji rynkowej i potencjalnego obniżenia poziomu wykorzystania pokoi hotelowych polegające na ścisłej kontroli kosztów, ograniczeniu kosztów ogólnych oraz obniżeniu liczby osób zatrudnionych. Dzięki podjęciu takich kroków, marże operacyjne w działalności hotelowej wzrosły do 33% w 2009 r. w porównaniu z 30% w 2008 r.

Spółka również wynajmuje części nieruchomości klubowi fitness Holmes Place, operatorowi kasyna – spółce Olympic, oraz szeregu drobnym sklepom. W zakresie tych najmów nie zaszły żadne istotne zmiany wymagające raportowania.

### Platinum Towers

Inwestycja Platinum Towers, sąsiadująca z hotelem Hilton, została terminowo zakończona w trzecim kwartale, a jej koszt nie przekroczył budżetu. Uzyskanie pozwoleń na użytkowanie umożliwi rozpoczęcie oddawania apartamentów do użytku. Sprzedaż apartamentów została częściowo zaksięgowana w IV kw. 2009 r. (w odniesieniu do 26 apartamentów), jednak większość przychodów ze sprzedaży zostanie wykazana w 2010 r. Zakończenie tego przedsięwzięcia w najgorszych warunkach rynkowych i kredytowych należy uznać za znaczące osiągnięcie Grupy. Ze względu na ograniczenia finansowania, wielu deweloperów było zmuszonych do zawieszenia realizacji swoich inwestycji w Warszawie. Platinum Towers to bliźniacze wieże mieszczące 396 apartamentów oraz piązę i galerię z lokalami handlowymi na poziomie parteru i pierwszego piętra. Inwestycja ta, sąsiadująca z Hotelem Hilton, będzie unikatowym przedsięwzięciem w mieście. W przyszłości planowana jest budowa wieży mieszczącej powierzchnię biurową, co zwiększy atrakcyjność kompleksu.

W 2009 r. podpisano umowy przedsprzedaży 31 apartamentów. Do tej pory sprzedano łącznie 358 apartamentów (apartamenty sprzedane pod warunkiem ukończenia ich budowy). Inwestycja Platinum Towers została zakończona z powodzeniem przy wsparciu banku Raiffeisen i ścisłej współpracy pomiędzy kierownictwem AMC a generalnym wykonawcą.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Capital Art Apartments

Projekt Capital Art Apartments w Warszawie stanowi znaczącą inwestycję w warszawskiej dzielnicy Wola, w pobliżu centrum miasta. Ostatecznie powstanie 739 apartamentów oraz parking i inne udogodnienia, w tym lokale handlowo-usługowe. Realizacja tego projektu została zaplanowana na trzy etapy. Pierwszy etap ukończono w czwartym kwartale 2008 r. Budowę drugiego etapu inwestycji zakończono w 2009 r. zgodnie z harmonogramem i w ramach przewidzianego budżetu.

Sprzedaż 99 apartamentów z pierwszego etapu inwestycji została wykazana jako przychody po raz pierwszy w 2008 r. W 2009 r. rozpoznano przychody ze sprzedaży kolejnych 107 apartamentów. Wartość przychodów rozpoznanych w 2009 r. wyniosła 12,4 mln EUR, natomiast przychody wykazane w czwartym kwartale 2008 r. wyniosły 13,0 mln EUR. Dotychczas Spółka sprzedała 218 spośród ogólnej liczby 219 lokali powstałych w pierwszym etapie inwestycji.

Z 300 apartamentów powstałych w drugim etapie inwestycji, w przedsprzedaży nabywców znalazły 202 lokale. Przychód ze sprzedaży większości apartamentów zostanie rozpoznany w 2010 r., po ich ukończeniu. Realizacja trzeciego etapu ma się rozpocząć pod koniec 2010 r.

## Millennium Plaza

Spółka jest właścicielem tej odznaczającej się na tle okolicznej zabudowy wieży o 28 kondygnacjach, mieszczącej biura i powierzchnie handlowe. Obiekt zlokalizowany jest w centrum Warszawy. W 2009 r. warunki prowadzenia działalności były trudne: wielu najemców rezygnowało z najmu, a w związku z presją na rynku powierzchni handlowych i biurowych stawki czynszów najmu spadały. W obiekcie udało się utrzymać wskaźnik wynajętej powierzchni na poziomie 63%, ponieważ najemców opuszczających budynek zastąpili nowi. W drugiej połowie 2009 r. i na początku 2010 r. Spółce udało się pozyskać nowych najemców, tak dla powierzchni handlowej, jak i dla powierzchni biurowej, co pozwoli na poprawę wskaźnika wynajętej powierzchni.

## Pozostałe nieruchomości w Polsce

Grupa posiada również cenne działki gruntu w Warszawie, dla których złożyła wnioski o zmianę przeznaczenia terenu i wydanie stosownych pozwoleń niezbędnych do realizacji inwestycji na tych gruntach lub już uzyskała takie pozwolenia. W Warszawie Spółka posiada dwie nieruchomości – Zielono i Cybernetyki – na których chciałaby rozpocząć prace budowlane po uzyskaniu odpowiedniego finansowania. Obydwie nieruchomości posiadają decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia. Dla działki położonej w dzielnicy Wola, obok Hotelu Hilton i planowanego budynku biurowego w kompleksie Platinum Towers, Spółka uzyskała zezwolenie na podwyższenie planowanego budynku biurowego do 40 pięter. Stanowi to istotny przełom w warunkach zagospodarowania omawianej nieruchomości.

Grupa posiada dwie nieruchomości w Gdańsku. Jeżeli chodzi o budynek biurowy Sadowa, to nie nastąpiły tam żadne istotne zmiany w zakresie najemców – wynajmowana jest niemal cała powierzchnia budynku przeznaczona na ten cel. W odniesieniu do nieruchomości Kokoszki, w bieżącym roku nie były tam prowadzone żadne znaczące prace.

## Węgry

Na Węgrzech Grupa posiada siedem nieruchomości; wszystkie znajdują się w Budapeszcie. Pięć z nich – wśród nich Ikarus Business Park – stanowią aktywa generujące dochód. W przyszłości przewidywana jest przebudowa niektórych spośród tych nieruchomości. W 2009 r. na Węgrzech odnotowano 4-procentowy spadek PKB. Gospodarka tego kraju silnie odczuwa skutki globalnego kryzysu na rynku kredytowym i braku płynności dostępnej na potrzeby projektów deweloperskich. W związku z tym Atlas wstrzymał działalność deweloperską, a w wypadku aktywów generujących dochód odnotował utratę klientów i presję na ceny.

Trudna sytuacja gospodarcza wywarła również niekorzystny wpływ na obiekt Ikarus Business Park, który utracił szereg najemców (były nimi głównie spółki dostarczające materiały i części dla przemysłu motoryzacyjnego). Odczuwana jest również silna presja na obniżenie czynszów. W tych trudnych warunkach rynkowych Grupa nie ustaje w aktywnym marketingu wolnych powierzchni w swoich nieruchomościach. Podjęte zostały działania służące kontroli kosztów. Realizacja inwestycji Atrium Homes będzie przebiegać w dwóch etapach. Rozpoczęcie budowy etapu pierwszego jest opóźnione ze względu na panującą sytuację gospodarczą. Nie odnotowano znaczących zmian w sytuacji innych nieruchomości, gdzie procent wynajętej powierzchni kształtował się na poziomie podobnym jak w latach poprzednich.

## Rumunia

Grupa posiada trzy nieruchomości w Rumunii, w tym Hotel Golden Tulip i dwa znaczne banki gruntów. W 2009 r. w Rumunii zanotowano spadek PKB na poziomie 7% i MFW udzielił pomocy finansowej dla wsparcia gospodarki kraju. Prognozy są niepewne, ponieważ nie ma gwarancji spełnienia warunków finansowania postawionych przez MFW. W rezultacie wartość nieruchomości obniżyła się gwałtownie w 2009 r. Z powodu trudnych warunków prowadzenia

# ATLAS ESTATES LIMITED

działalności, poziom wykorzystania pokoi w Hotelu Golden Tulip w 2009 r. spadł do 57%, w porównaniu z 64% w 2008 r. Grupa podjęła działania zmierzające do kontroli kosztów, aby ograniczyć skutki obecnego zmniejszenia skali działalności hotelowej.

## Bułgaria

Grupa posiada jedną nieruchomość przeznaczoną na wynajem w Sofii. W wypadku tego budynku biurowego, w omawianym okresie nie nastąpiły żadne istotne zmiany w zakresie najmu powierzchni. Odnotowano 6-procentowy spadek PKB w 2009 r. Należy spodziewać się utrzymania niekorzystnej sytuacji gospodarczej i prawdopodobnie konieczna będzie pomoc finansowa ze strony MFW.

## Ogólne informacje finansowe

### Wycena portfela i metody wyceny

Co pół roku rzeczoznawcy zewnętrzni przeprowadzają niezależne wyceny całego portfela inwestycyjnego Spółki. Niezależna wycena może być również przeprowadzona po zakupie nowej nieruchomości. Ostatnia wycena została przeprowadzona na 31 grudnia 2009 r. przez King Sturge, niezależną firmę doradcą specjalizującą się w sektorze nieruchomości.

Niezależna wycena nieruchomości w Słowacji została przeprowadzona na 30 czerwca 2009 r. przez Colliers International. Wycenę tę wykorzystano do ustalenia wartości odpisu na stratę ze zbycia nieruchomości oraz aktywa przeznaczonego do sprzedaży. Nie przeprowadzono niezależnej wyceny nieruchomości w Słowacji na 31 grudnia 2009 r. ponieważ cena ich zbycia była już uzgodniona z nabywcą zewnętrznym i to ona została wykorzystana jako podstawa ujęcia aktywa przeznaczonego do sprzedaży i dokonania odpisu jego wartości do poziomu możliwej do uzyskania wartości netto.

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, a także udziały mniejszościowe, wyniosła 473 mln EUR wg stanu na 31 grudnia 2009 r. Dla porównania, wartość wg stanu na 31 grudnia 2008 r. wyniosła 558 mln EUR.

## Kredyty

Według stanu na 31 grudnia 2009 r., udział Spółki w kredytach bankowych związanych z portfelem nieruchomości Grupy wynosił 260 mln EUR (na 31 grudnia 2008 r.: 248 mln EUR). Poniższa tabela zawiera zestawienie wartości kredytów oraz wartości nieruchomości dla tych okresów, dla których przeprowadzono wycenę nieruchomości.

	Wartość kredytów 2009	Wartość nieruchomości 2009	Wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia 2009	Wartość kredytów 2008	Wartość nieruchomości 2008	Wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia 2008
	tys. EUR	tys. EUR		tys. EUR	tys. EUR	
Nieruchomości inwestycyjne	117 234	159 182	73,7%	116 325	196 745	59,1%
Hotele	66 727	104 050	64,1%	67 648	116 580	58,0%
Nieruchomości deweloperskie w trakcie budowy	43 015	118 140	36,4%	30 969	109 614	28,3%
Pozostałe nieruchomości deweloperskie	20 774	38 649	53,7%	32 743	92 390	35,4%
	<b>247 750</b>	<b>420 021</b>	<b>59,0%</b>	<b>247 685</b>	<b>515 329</b>	<b>48,1%</b>
Zobowiązania wykazane jako przeznaczone do sprzedaży	12 240	21 855	56,0%	-	-	-
<b>Ogółem</b>	<b>259 990</b>	<b>441 876</b>	<b>58,8%</b>	<b>247 685</b>	<b>515 329</b>	<b>48,1%</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

Wyceny podane w powyższej tabeli różnią się od wartości przedstawionych w skonsolidowanym bilansie na 31 grudnia 2009 r. ze względu na klasyfikację (wg MSSF) nieruchomości gruntowych posiadanych w leasingu operacyjnym i nieruchomości deweloperskich.

Według stanu na 31 grudnia 2009 r. kwota kredytów o terminie spłaty krótszym niż rok wyniosła 156,0 mln EUR (z wyłączeniem kredytów związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży) w porównaniu z 95,7 mln EUR na 31 grudnia 2008 r. Ta zmiana wynika ze zmiany struktury wiekowej (dojrzewania) zadłużenia oraz z przeklasyfikowania czterech kredytów, w wypadku których nastąpiło naruszenie warunków kredytowania, na dzień 31 grudnia 2009 r. W wypadku dwóch z tych kredytów, o łącznej wartości (w 2009 r.) 67,1 mln EUR, naruszenie warunków umów kredytowych występowało na 31 grudnia 2008 r. i na ten dzień zostały one sklasyfikowane jako kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym z terminem spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie. Dwa inne naruszenia występujące na 31 grudnia 2009 r. dotyczą niezapłacenia odsetek od kredytów o łącznej wartości 25,4 mln EUR. Wartość kredytów za 2009 r. płatnych na żądanie (w 2008 r. wymagalnych w okresie do jednego roku) obejmuje również kwotę 9,0 mln EUR (w 2008 r.: 8,4 mln EUR), w odniesieniu do której prowadzone są z bankiem negocjacje w sprawie warunków refinansowania. Banki zostały poinformowane o naruszeniach warunków udzielania kredytów, lecz nie zażądały ich spłaty. Trzy z omawianych kredytów podlegających przeklasyfikowaniu zostały objęte zawartą niedawno umową o zabezpieczeniu krzyżowym (*cross collateralisation*) zawartą z Erste Bank, która została szczegółowo opisana poniżej w części dotyczącej finansowania dłużnego. Zgodnie z postanowieniami tej umowy, kredytodawca odstąpił od dochodzenia swoich praw w związku z wystąpieniem naruszenia warunków kredytowania. Niemniej jednak, ponieważ naruszenia warunków kredytowania występowały na 31 grudnia 2009 r., tj. dzień bilansowy Spółki, w bilansie sporządzonym na 31 grudnia 2009 r. kredyty te zostały zaklasyfikowane jako płatne na żądanie.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wyniosły na 31 grudnia 2009 r. 13,1 mln EUR (na 31 grudnia 2008 r.: 15,3 mln EUR). Dźwignia finansowa wyrażona jako zadłużenie netto do kapitału własnego akcjonariuszy wynosiła 218%, natomiast wyrażona jako zadłużenie netto do kapitału ogółem (zadłużenia netto plus kapitał własny przypadający na akcjonariuszy) wynosiła 69%. Na 31 grudnia 2008 wartości te wynosiły odpowiednio 135% i 57%.

## Finansowanie dłużne

W 2009 r. Grupa koncentrowała się głównie na utrzymaniu regularnego dialogu ze swoimi bankami kredytującymi, oceniając wyniki realizowane przez jej poszczególne nieruchomości względem wskaźników wymaganych jako warunki finansowania. Grupa ma swoje główne kredyty w bankach Erste Bank, Investkredit Bank oraz Raiffeisen Bank. Warunki finansowania dotyczące zabezpieczonego finansowania dłużnego Grupy można podzielić na dwie główne kategorie: coroczne testy wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV) oraz wskaźniki pokrycia obsługi odsetek (i zadłużenia) (ISCR i DSCR), ustalone dla każdej spółki w oparciu o dane zawarte w zbadanym sprawozdaniu finansowym. Kierownictwo nadal prowadzi szczegółowe rozmowy z podmiotami udzielającymi kredytów uprzywilejowanych. Aktualny status każdego z kredytów uprzywilejowanych w poszczególnych bankach przedstawiono poniżej oraz w nocie 24 do sprawozdania finansowego.

### Kredyty w Erste Bank

Grupa korzysta z czterech kredytów udzielanych przez Erste Bank.

1. Kredyt o wartości 65 mln EUR, którego zabezpieczenie stanowi budynek *Millennium Plaza* w Warszawie, z datą spłaty w 2016 r.;
2. Kredyt o wartości 4 mln EUR, którego zabezpieczenie stanowi obiekt *Ligetvaros Centre* w Budapeszcie na Węgrzech, z datą spłaty w 2021 r.;
3. Kredyt o wartości 12,5 mln EUR, którego zabezpieczenie stanowi nieruchomość gruntowa *Voluntari* w Bukareszcie w Rumunii, z datą spłaty w grudniu 2012 r. (przed zawarciem umowy o zabezpieczeniu krzyżowym (*cross collateralisation*) – w grudniu 2010);
4. Kredyt o wartości 12,9 mln EUR, którego zabezpieczenie stanowi nieruchomość gruntowa *Solaris* w Bukareszcie w Rumunii, z datą spłaty w grudniu 2012 r. (przed zawarciem umowy o zabezpieczeniu krzyżowym (*cross collateralisation*) – w czerwcu 2010).

W wypadku trzech z wyżej wymienionych kredytów (kredyty dotyczące nieruchomości *Millennium*, *Voluntari* i *Solaris*), doszło do naruszenia warunków kredytowania, w związku z czym Grupa nawiązała rozmowy z Erste Bankiem mając na względzie naprawę zaistniałych naruszeń. W lutym 2010 r. zaproponowano i przyjęto rozwiązanie polegające na podpisaniu z Erste Bankiem umowy o zabezpieczeniu krzyżowym (*cross-collateralisation agreement*) obejmującej wszystkie cztery kredyty. W tej umowie, zmieniającej warunki wszystkich czterech kredytów, bank zrzekł się dochodzenia swoich praw w związku z wszystkimi wcześniej zaistniałymi naruszeniami warunków finansowania lub przypadkami naruszenia postanowień umów kredytowych. Uzgodniono nowe zapisy, które między innymi wprowadzają priorytetyzację płatności, obniżają wysokość marży na wszystkich kredytach i określają nowe terminy spłaty. Zgodnie z umową zmieniającą, wskaźnik pokrycia obsługi odsetek (ISCR) ma być mierzony dla wszystkich czterech aktywów

## ATLAS ESTATES LIMITED

łącznie. Nowe zasady dotyczące wymaganej wartości kredytu do wartości zabezpieczenia wchodzi w życie od 1 stycznia 2013 r. Podpisanie umowy zmieniającej stanowi dla Grupy duży krok naprzód, ponieważ rozwiązuje ona problem naruszenia warunków kredytowania oraz przypadków naruszenia postanowień umów, jakie wystąpiły w wypadku trzech nieruchomości/kredytów.

### Kredyty w Investkredit Bank

W 2009 r. Grupa korzystała z pięciu kredytów udzielanych przez Investkredit Bank:

1. Kredyt w wysokości 78 mln PLN przeznaczony na sfinansowanie budowy etapu 1 i etapu 2 inwestycji *Capital Art Apartments* w Warszawie, z datą spłaty w grudniu 2010 r.;
2. Kredyt w wysokości 65 mln EUR, którego zabezpieczenie stanowi *Hotel Hilton* w Warszawie, z datą spłaty w 2015 r.;
3. Kredyt w wysokości 13 mln PLN, którego zabezpieczenie stanowi nieruchomość gruntowa *Zielono* w Warszawie, z datą spłaty w czerwcu 2010 r.;
4. Kredyt w wysokości 5,9 mln EUR, którego zabezpieczenie stanowi biurowiec *Atlas House* w Sofii (Bułgaria), z datą spłaty w 2017 r.;
5. Kredyt w wysokości 25 mln EUR, którego zabezpieczenie stanowi nieruchomość gruntowa *Vajnory* w Bratysławie (Słowacja), z datą spłaty w marcu 2010 r.

Kredyt budowlany na *Capital Art Apartments* został zwiększony z 45 mln PLN przewidzianych dla etapu 1 inwestycji do 78 mln PLN na etap 2. Termin spłaty kredytu udzielonego na nieruchomość gruntową *Zielono* upłynął w lutym 2009 r., lecz udało się uzyskać przedłużenie umowy kredytowej do grudnia 2009 r., a następnie do czerwca 2010 r. W wypadku kredytu na biurowiec *Atlas House* w Sofii doszło do przekroczenia dopuszczalnego wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczenia, w związku z czym nastąpiła reklasyfikacja tego kredytu do zobowiązań krótkoterminowych. Rozmowy z bankiem trwają, prowadzona jest obsługa zadłużenia i bank nie zażądał spłaty kredytu. Kredyt na nieruchomość gruntową *Vajnory*, którego termin spłaty upłynął w marcu 2009, został przedłużony na kolejne 12 miesięcy do marca 2010 r. Umowa tego kredytu przewiduje konieczność uzyskania zgody banku na ukończenie procesu zbycia udziałów Atlas w Słowacji, o czym jest mowa w liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów. W zakresie kredytu na *Hotel Hilton* nie odnotowano żadnych istotnych zmian.

### Kredyty w Raiffeisen Bank

Grupa korzysta z dwóch kredytów udzielanych przez Raiffeisen Bank:

1. Kredyt w wysokości 174 mln PLN na budowę *Platinum Towers*, bliźniaczych wież mieszkalnych w Warszawie, z datą spłaty w czerwcu 2010 r.;
2. Kredyt w wysokości 35 mln PLN, którego zabezpieczenie stanowi nieruchomość gruntowa *Kokoszki* w Gdańsku. Termin spłaty kredytu upłynął we wrześniu 2009 r. Warunki formalnego przedłużenia tego kredytu nadal czekają na podpisanie przez Spółkę i bank.

Kredyt budowlany miał krytyczne znaczenie dla udanego zakończenia robót budowlanych przy wieżach mieszkalnych, galerii handlowej i piazzy w inwestycji *Platinum Towers*. W odniesieniu do kredytu na nieruchomość gruntową *Kokoszki*, prowadzone są rozmowy mające na celu uzyskanie jego przedłużenia. Warunki tego przedłużenia zostały zasadniczo ustalone – Spółka czeka na ich ostateczne podpisanie.

Poza kredytami opisanymi powyżej, Spółka korzysta z sześciu innych, zabezpieczonych na sześciu różnych nieruchomościach. Z każdym z banków, które udzieliły tych kredytów, prowadzone są rozmowy mające na celu uzyskanie przedłużenia umów kredytowych i uzgodnienie nowych warunków kredytowania. Poniżej omówiono najważniejsze zmiany w warunkach tych kredytów.

W styczniu 2010 r. Spółka przekazała informację o uzyskaniu nowego, ośmioletniego kredytu w wysokości 3,1 mln EUR w FHB Bank na Węgrzech, przeznaczonego na finansowanie budynku *Metropol Building* w Budapeszcie. O uzyskaniu tego kredytu, który jest znaczącym nowym instrumentem finansowania działalności Spółki, wspomina list Przewodniczącego Rady Dyrektorów.

W odniesieniu do kredytu w wysokości 14,9 mln EUR udzielonego przez MKB Bank na finansowanie obiektu *Ikarus Industrial Park* w Budapeszcie na Węgrzech, w lutym 2010 r. uzgodniono odroczenie terminu spłaty kwoty głównej o dwa lata (z zastrzeżeniem ostatecznego zatwierdzenia) ze względu na trudne warunki prowadzenia działalności, z jakimi zmaga się ten obiekt.

Jeżeli chodzi o kredyt w wysokości 3,6 mln EUR, którego zabezpieczenie stanowi Hotel *Golden Tulip* w Bukareszcie (Rumunia), w 2010 r. uzgodniono z Alpha Bankiem moratorium na spłatę rat kapitałowych tego kredytu (z zastrzeżeniem ostatecznego zatwierdzenia) ze względu na trudne warunki prowadzenia działalności przez hotel.

## ATLAS ESTATES LIMITED

Trwają rozmowy mające na celu przedłużenie kredytu w Volksbank o wartości 6 mln EUR, którego zabezpieczenie stanowi nieruchomość gruntowa *Volan* w Budapeszcie (Węgry). Termin spłaty tego kredytu upłynął w lutym 2010 r. Nowa umowa, przewidująca przedłużenie kredytu na nowych warunkach, jest spodziewana w najbliższych miesiącach.

Kredyt w wysokości 14 mln PLN, którego zabezpieczenie stanowi nieruchomość gruntowa *Cybernetyki* w Warszawie, został w styczniu 2009 r. przedłużony o 12 miesięcy na nowych warunkach. W styczniu 2010 r. uzyskano przedłużenie tego kredytu o kolejne 5 miesięcy – do czerwca 2010 r.

W wypadku kredytu na nieruchomość *Sadowa* nie odnotowano żadnych istotnych zmian.

Zestawienie kredytów według banków kredytujących, wg stanu na 31 grudnia 2009 r. (nie odjęto udziału spółek *joint venture* w kredytach, natomiast uwzględniono efekt umowy o zabezpieczeniu krzyżowym (*cross-collateralisation agreement*):

Kredytodawca	Kraj	Waluta kredytu	Saldo kredytu w walucie lokalnej  w tys. waluty lokalnej	Saldo kredytu w tys. EUR	Liczba lat pozostałych do terminu spłaty	Podstawa naliczania odsetek
<b><u>InvestKredit</u></b>						
HGC	Polska	EUR	63 861	<b>63 861</b>	6	EURIBOR 3M
Zielono	Polska	PLN	13 000	<b>3 164</b>	<1	WIBOR 3M
Capital Art Apartments	Polska	PLN	52 896	<b>12 876</b>	<1	WIBOR 3M
Immobul	Bułgaria	EUR	5 648	<b>5 648</b>	8	EURIBOR 3M
<b><u>Ogółem InvestKredit</u></b>				<b>85 549</b>		
<b><u>Erste Bank</u></b>						
Millenium	Polska	EUR	61 657	<b>61 657</b>	7	EURIBOR 3M
Ligetvaros	Węgry	EUR	3 925	<b>3 925</b>	12	EURIBOR 3M
Voluntari	Rumunia	EUR	12 445	<b>12 445</b>	2	EURIBOR 3M
Solaris	Rumunia	EUR	12 966	<b>12 966</b>	2	EURIBOR 3M
<b><u>Ogółem Erste Bank</u></b>				<b>90 993</b>		
<b><u>Raiffeisen</u></b>						
Platinum Towers	Polska	PLN	124 188	<b>30 229</b>	<1	WIBOR 1M
Kokoszki	Polska	PLN	37 053	<b>9 019</b>	<1	WIBOR 1M
<b><u>Ogółem Raiffeisen</u></b>				<b>39 249</b>		
<b><u>ING Bank</u></b>						
Sadowa	Polska	EUR	6 797	<b>6 797</b>	11	EURIBOR 1M
<b><u>Bank BPH</u></b>						
Cybernetyki	Polska	PLN	13 847	<b>3 371</b>	<1	WIBOR 1M
<b><u>MKB Bank</u></b>						
Ikarus	Węgry	EUR	14 928	<b>14 928</b>	7	Oprocentowanie stałe
<b><u>Volksbank</u></b>						
Volan	Węgry	EUR	5 978	<b>5 978</b>	<1	EURIBOR 3M
<b><u>FHB Kereskedelmi Bank</u></b>						
Metropol	Węgry	EUR	3 100	<b>3 100</b>	8	EURIBOR 3M
<b><u>Alpha Bank</u></b>						
Golden Tulip	Rumunia	EUR	3 591	<b>3 591</b>	7	LIBOR 3M
<b><u>Słowacja – InvestKredit</u></b>						
Vajnory	Słowacja	EUR	24 479	<b>24 479</b>	<1	EURIBOR 3M

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Omówienie wyników operacyjnych i podstawowych pozycji rachunku zysków i strat

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

	Wynajem nieruchomości mln EUR	Nieruchomości deweloperskie mln EUR	Działalność hotelarska mln EUR	Pozostałe mln EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2009 mln EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2008 mln EUR
Przychody	13,3	17,4	16,6	-	<b>47,3</b>	51,9
Koszty operacyjne	(5,2)	(16,3)	(10,2)	-	<b>(31,7)</b>	(35,3)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>8,1</b>	<b>1,1</b>	<b>6,4</b>	<b>-</b>	<b>15,6</b>	16,6
Koszty administracyjne	(0,9)	(1,3)	(2,9)	(5,3)	<b>(10,4)</b>	(15,4)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne</b>	<b>7,2</b>	<b>(0,2)</b>	<b>3,5</b>	<b>(5,3)</b>	<b>5,2</b>	1,2
Zysk brutto ze sprzedaży (%)	61%	6%	38%	b.d.	<b>33%</b>	32%
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne (%)	54%	(1%)	21%	b.d.	<b>11%</b>	2%

### Przychody

Z uwagi na fakt, że Spółka utrzymuje zdywersyfikowany portfel inwestycji w nieruchomości, sezonowość lub cykliczność osiąganego dochodu lub wyników jest również wysoce zdywersyfikowana. Dostępny portfel aktywów przeznaczonych pod wynajem, systematyczna realizacja inwestycji mieszkaniowych i sprzedaż lokali mieszkalnych, a także zasięg geograficzny portfela Spółki przyczyniają się w znacznym stopniu do generowania stabilnego poziomu przychodów.

### Nieruchomości deweloperskie

	2009 mln EUR	2008 mln EUR	Zmiana rok do roku 2009 vs. 2008 mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych mln EUR	Zmiana operacyjna 2009 vs. 2008 mln EUR
Przychody	17,4	13,0	4,4	(2,4)	6,8
Koszty operacyjne	(16,3)	(12,7)	(3,6)	2,4	(6,0)
Zysk brutto na sprzedaży	1,1	0,3	0,8	-	0,8
Koszty administracyjne	(1,3)	(1,9)	0,6	0,3	0,3
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	(0,2)	(1,6)	1,4	0,3	1,1

Rozpoznanie przychodu następuje dopiero z chwilą przekazania apartamentu nowemu właścicielowi, co wiąże się z otrzymaniem przez Grupę jego pełnej ceny. Przekazanie apartamentu oznacza przeniesienie na nowego właściciela ryzyka gospodarczego i korzyści ekonomicznych, i zgodnie z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę



## ATLAS ESTATES LIMITED

następuje wówczas rozpoznanie przychodów oraz dotyczących ich kosztów związanych ze sprzedażą określonych apartamentów w rachunku zysków i strat.

Sprzedaż apartamentów w inwestycjach deweloperskich w Warszawie

	Capital Art Apartments etap 1	Capital Art Apartments etap 2	Platinum Towers
Łączna liczba apartamentów przeznaczonych na sprzedaż	219	300	396
Liczba apartamentów, które do chwili obecnej znalazły nabywców w przedsprzedaży	218	202	358
Sprzedaż zakończona w 2008 r.	99	-	-
Sprzedaż zakończona w 2009 r.	107	-	26
Sprzedaż apartamentów w 2010 r.	3	-	132
Sprzedaż zakończona łącznie	209	-	158
Przedsprzedaż 2009 r.	21	95	31
Przedsprzedaż 2010 r.	-	10	-

Grupa posiada podpisane umowy przedwstępne na sprzedaż 778 apartamentów o łącznej wartości 131,6 mln EUR w inwestycjach *Platinum Towers* i *Capital Art Apartments* w Warszawie.

W związku z pierwszym etapem inwestycji *Capital Art Apartments*, w roku zakończonym 31 grudnia 2009 r. rozpoznano przychody ze sprzedaży 107 apartamentów w wysokości 12,4 mln EUR oraz wykazano zysk brutto ze sprzedaży w wysokości 0,4 mln EUR (w 2008 r. odpowiednio 13,0 mln EUR i 2,2 mln EUR).

W ramach inwestycji *Platinum Towers*, w roku zakończonym 31 grudnia 2009 r. z ogólnej liczby 396 dostępnych apartamentów proces sprzedaży zakończono w odniesieniu do 26 apartamentów. Skutkowało to rozpoznanem w rachunku zysków i strat przychodów ze sprzedaży w wysokości 4,9 mln EUR oraz wykazaniem zysku brutto ze sprzedaży w kwocie 0,7 mln EUR.

Wynajem nieruchomości

	2009 mln EUR	2008 mln EUR	Zmiana rok do roku 2009 vs. 2008 mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych mln EUR	Zmiana operacyjna 2009 vs. 2008 mln EUR
Przychody	13,3	17,1	(3,8)	(2,4)	(1,4)
Koszty operacyjne	(5,2)	(7,0)	1,8	1,0	0,8
Zysk brutto na sprzedaży	8,1	10,1	(2,0)	(1,4)	(0,6)
Koszty administracyjne	(0,9)	(1,3)	0,4	(1,1)	1,5
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	7,2	8,8	(1,6)	(2,5)	(0,9)

Na wysokość przychodów realizowanych przez Grupę wpłynęła przede wszystkim utrata najemców oraz spadające stawki czynszów najmu w dwóch największych nieruchomościach – *Millennium Plaza* i *Ikarus Industrial Park*. Zasadniczym celem na 2010 r. będzie zastąpienie utraconych najemców w tych budynkach nowymi.

Działalność hotelarska

	2009 mln EUR	2008 mln EUR	Zmiana rok do roku 2009 vs. 2008 mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych mln EUR	Zmiana operacyjna 2009 vs. 2008 mln EUR
Przychody	16,6	21,4	(4,8)	(3,9)	(0,9)
Koszty operacyjne	(10,2)	(15,0)	4,8	2,7	2,1
Zysk brutto na sprzedaży	6,4	6,4	-	(1,2)	1,2
Koszty administracyjne	(2,9)	(2,5)	(0,4)	0,5	(0,9)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	3,5	3,9	(0,4)	(0,7)	0,3

## ATLAS ESTATES LIMITED

Odnotowany spadek wynika z ograniczenia aktywności w zakresie podróży służbowych i organizowania konferencji, będącego skutkiem światowego kryzysu gospodarczego. W tych trudnych warunkach prowadzenia działalności, kierownictwo hoteli ograniczało skutki spadku przychodów poprzez redukcję kosztów ogólnych i pozostałych kosztów oraz większą kontrolę wydatków.

Poziom wykorzystania pokoi hotelu Hilton w Warszawie ponownie wzrósł w drugiej połowie 2009 r. dzięki podjętym działaniom marketingowym. Ostatecznie, poziom wykorzystania pokoi hotelowych w 2009 r. wyniósł 64%, w porównaniu z 65% w 2008 r. 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, w hotelu odbyła się Konferencja Rynku Nieruchomości Europy Środkowo-Wschodniej zorganizowana przez „Financial Times”, która zgromadziła ponad 1000 uczestników.

Rok 2009 był bardzo trudny dla branży hotelowej w Bukareszcie. Aby przyciągnąć gości, hotele pięciogwiazdkowe były zmuszone obniżyć swoje stawki do stawek hoteli czterogwiazdkowych. W ostatecznym rozrachunku, w istniejących trudnych warunkach prowadzenia działalności poziom wykorzystania pokoi w hotelu Golden Tulip w Bukareszcie spadł w 2009 r. do 57% z poziomu 65% zanotowanego rok wcześniej.

### Koszty operacyjne

W roku zakończonym 31 grudnia 2009 r. koszty operacyjne kształtowały się na poziomie 31,7 mln EUR, z czego 16,2 mln EUR stanowiły koszty związane z budową apartamentów, które sprzedano w trakcie roku. Dla porównania, koszty operacyjne w 2008 r. wyniosły 35,3 mln EUR, z czego koszty związane ze sprzedażą lokali kształtowały się na poziomie 10,7 mln EUR. Mniejsze w stosunku do 2008 r. koszty niezwiązane ze sprzedażą apartamentów (spadek o 9,1 mln EUR) były między innymi efektem deprecjacji walut w regionie (wynik niższy o 4,3 mln EUR). Koszty operacyjne po wyłączeniu efektu deprecjacji walut zmniejszyły się o 4,8 mln EUR dzięki polityce oszczędnościowej wdrażanej przez kierownictwo Spółki.

### Koszty administracyjne

W centrum uwagi kierownictwa znalazły się koszty ogólne – podjęto szereg działań mających na celu obniżenie kosztów. W rezultacie koszty administracyjne wyniosły 10,4 mln EUR (w 2008 r.: 15,4 mln EUR). Spadek kosztów o 5,0 mln EUR obejmuje efekt deprecjacji walut w regionie w wysokości 1,0 mln EUR. Koszty administracyjne po wyłączeniu efektu deprecjacji walut były niższe o 4,0 mln EUR dzięki realizowanej przez kierownictwo Spółki polityce oszczędnościowej oraz redukcji wynagrodzeń osób zarządzających.

### Zmiany wyceny nieruchomości

W skonsolidowanym rachunku zysków i strat Grupa wykazała stratę z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 35,6 mln EUR za 2009 r. (w 2008 r.: 4,5 mln EUR straty). Wartość ta jest odzwierciedleniem panującego kryzysu gospodarczego i obniżenia wycen nieruchomości w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Ponadto, w kapitale rezerwowym w skonsolidowanym bilansie ujęte jest wynikające z aktualizacji wyceny obniżenie wartości nieruchomości klasyfikowanych w jako rzeczowe aktywa trwałe o kwotę 10,9 mln EUR (w 2008 r.: wzrost wartości z tytułu aktualizacji wyceny w wysokości 11,1 mln EUR).

### Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody i koszty operacyjne obejmują pozycje, które nie są bezpośrednio związane z bieżącą działalnością Grupy. Pozostałe przychody i koszty obejmują przychody i koszty związane z pozycjami refakturowanymi na wykonawców i innych dostawców oraz inne podobne pozycje. Ponadto, w pozostałych kosztach operacyjnych ujęte zostały następujące pozycje:

#### *Utrata wartości zapasów*

W skonsolidowanym rachunku zysków i strat ujęto odpisy z tytułu utraty wartości zapasów w wysokości 9,9 mln EUR (w 2008 r.: 0,8 mln EUR). Odpisy te zostały utworzone w związku z potencjalną utratą wartości w odniesieniu do umów sprzedaży apartamentów i miejsc parkingowych oraz w związku z faktem, że wartość godziwa aktywów pomniejszona o koszty sprzedaży jest niższa niż wartość bilansowa zapasów. Te straty są związane ze słabym w Europie Środkowo-Wschodniej rynkiem dla działalności deweloperskiej.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Odpis wartości aktywów przeznaczonych do sprzedaży do wysokości możliwej do uzyskania wartości netto

W związku z koniecznością wykazania aktywów przeznaczonych do sprzedaży według ich możliwej do uzyskania wartości netto (Circle, Słowacja) został utworzony odpis w wysokości 5,9 mln EUR na stratę, jaką Spółka spodziewa się ponieść w wyniku sfinalizowania sprzedaży swoich udziałów w Circle, Słowacja. Dotyczy to drugiego etapu zbycia przez Spółkę udziałów posiadanych na Słowacji.

## Strata ze zbycia udziałów w spółkach joint venture

Strata ze zbycia udziałów w spółkach joint venture w wysokości 1,6 mln EUR powstała w związku z zakończeniem pierwszego etapu zbycia udziałów Spółki na Słowacji. Wpływy ze zbycia udziałów w wysokości 0,9 mln EUR otrzymano w listopadzie 2009 r.

## Przychody i koszty finansowe

W rachunku zysków i strat ujęto za rok zakończony 31 grudnia 2009 koszty finansowe w wysokości 10,6 mln EUR (w 2008 r.: 16,2 mln EUR). Na taką wysokość kosztów finansowych wpływ miały obniżona wartość stopy EURIBOR oraz innych stóp procentowych, przez odniesienie do których ustalane są stopy oprocentowania kredytów, z których korzysta Spółka.

## Kursy walut obcych

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

	Polski złoty	Węgierski forint	Rumuński lej	Słowacka korona	Bułgarska lewa
<b>Kurs zamknięcia</b>					
31 grudnia 2009	4,1082	270,84	4,2282	nie dotyczy	1,95583
31 grudnia 2008	4,1724	264,78	3,9852	30,126	1,95583
Zmiana w %	(1,5%)	2,3%	6,1%	nie dotyczy	0%
<b>Kurs średni</b>					
Rok 2009	4,3273	280,58	4,2373	nie dotyczy	1,95583
Rok 2008	3,5166	251,25	3,6827	31,291	1,95583
Zmiana w %	23,1%	11,7%	15,1%	nie dotyczy	0%

Powyższe dane ilustrują wpływ rozwijającego się globalnego kryzysu finansowego na waluty w regionie Europy Środkowo-Wschodniej oraz pokazują w jaki sposób wartość poszczególnych walut zmieniła się w ciągu roku. Słowacja przystąpiła do strefy euro w styczniu 2009 r. Z kolei kurs bułgarskiej lewy jest ustalony w sposób sztywny i wynosi 1,95583 BGN za 1 EUR.

Poza informacjami przedstawionymi powyżej, nie wystąpiły inne czynniki ani okoliczności mające istotny wpływ na wyniki w roku zakończonym 31 grudnia 2009.

## **Wartość aktywów netto**

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

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

## ATLAS ESTATES LIMITED

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 2009 mln EUR	Wartość aktywów netto na akcję 2009 EUR	Wartość aktywów netto 2008 mln EUR	Wartość aktywów netto na akcję 2008 EUR
<b>Podstawowa wartość aktywów netto</b>	113,2	<b>2,42</b>	172,6	<b>3,68</b>
Wzrost wartości gruntów pod zabudowę	31,1	-	42,4	-
Podatek odroczoney	(5,9)	-	(8,0)	-
<b>Skorygowana wartość aktywów netto</b>	138,4	<b>2,95</b>	207,0	<b>4,42</b>

Uwagi:

Według stanu na 31 grudnia 2009 r. i 31 grudnia 2008 r., liczba wyemitowanych akcji wynosiła 46 852 014.

W rachunku zysków i strat ujęto stratę z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych Grupy w wysokości 35,6 mln EUR (w 2008 r.: 4,5 mln EUR). Cała wartość kapitału rezerwowego z aktualizacji wyceny w wysokości 6,9 mln EUR (w 2008 r.: 15,6 mln EUR) stanowi aktualizację wyceny Hotelu Hilton i Hotelu Golden Tulip.

Wysokość wynagrodzenia podstawowego oraz wynagrodzenia za wyniki dla Zarządzającego Nieruchomościami ustalana jest na podstawie skorygowanej wartości aktywów netto. Łączne wynagrodzenie płatne na rzecz AMC za okres dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2009 r. wyniosło 4,1 mln EUR (za analogiczny okres zakończony 31 grudnia 2008 r.: 5,7 mln EUR).

### **Bieżąca działalność**

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

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

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

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. Inne cele strategiczne nadal realizowane przez Spółkę to refinansowanie portfela, zabezpieczenie finansowania prac budowlanych oraz ocena różnorodnych możliwości pozyskiwania kapitału.

Spółka od czterech lat posiada status spółki publicznej, której akcje notowane są równoległe na giełdzie w Warszawie i Londynie. Wywiązując się ze swoich zobowiązań wobec akcjonariuszy oraz wobec rynków oraz pozostając wierna polityce maksymalnej jawności i terminowości raportowania, Spółka jednocześnie prowadzi stałe działania mające na celu optymalizację i rozwój jej systemu zarządzania finansowego i operacyjnego. W każdym kraju, w którym Spółka prowadzi szerszą zakrojoną działalność, działają zespoły ds. finansów, którym wsparcia udziela doświadczony zespół specjalistów w zakresie finansów działający na poziomie grupy. W każdym kraju, gdzie Spółka jest silniej obecna, funkcjonują doświadczone zespoły operacyjne; w pozostałym zakresie projekty inwestycyjne oraz inne istotne sprawy związane z działalnością operacyjną są monitorowane i kontrolowane przez centralny zespół operacyjny i komitet inwestycyjny. Kierownictwo stale weryfikuje struktury operacyjne Spółki mając na względzie optymalizację ich skuteczności i efektywności, co jest szczególnie istotne w obecnych warunkach.

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Globalna sytuacja gospodarcza

Rada Dyrektorów i AMC uważnie monitorują wpływ obecnej globalnej sytuacji gospodarczej na działalność Grupy. Podobnie jak w przeszłości, tak i w przyszłości będą podejmować kroki w celu maksymalnego ograniczenia negatywnego wpływu tej sytuacji na działalność Spółki. Główne czynniki ryzyka finansowego, które dotknęły Spółkę w 2009 r. wynikały z wpływu globalnego kryzysu płynności na zdolność Spółki do pozyskiwania kapitału i realizacji wartości poprzez sprzedaż nieruchomości w związku z osłabieniem gospodarek krajów regionu Europy Środkowo-Wschodniej.

Jednym z przejawów niepewnej sytuacji gospodarczej były wahania kursów walut krajów regionu. Kolejnym - spadek popytu na nowe mieszkania w Polsce i na Węgrzech, na których to rynkach Grupa aktualnie realizuje swoje przedsięwzięcia. Ponadto wydłużeniu uległ proces finalizacji transakcji. Rada Dyrektorów regularnie otrzymuje informacje od AMC dotyczące wyników finansowych i wpływu czynników zewnętrznych na działalność.

## Finansowanie i płynność

Kierownictwo zaobserwowało zmianę w podejściu kredytodawców do finansowania w krajach regionu Europy Środkowo-Wschodniej. Zmiana ta uwidacznia się w ostrzejszych wymogach dotyczących zobowiązań umownych (na przykład obniżenie wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczenia), dążeniu do uzyskania wyższych marż bankowych, czy zwiększeniu poziomu wymaganej przedsprzedaży w projektach deweloperskich. Negocjacje i zawieranie umów finansowania trwa obecnie dłużej niż miało to miejsce w przeszłości. W ostatnim czasie sporo było doniesień na temat niechęci banków do finansowania projektów w Europie Środkowo-Wschodniej. Jednak mimo tak niesprzyjających warunków AMC udało się pozyskać finansowanie w regionie dzięki dobremu zarządzaniu relacjami i odpowiednim kontaktom. Niemniej kierownictwo Spółki uważa, że problem pozyskiwania finansowania stanowi potencjalny czynnik ryzyka w bieżącej działalności Spółki, w związku z czym zespół kierowniczy poświęca znaczne środki na zarządzanie relacjami z przedstawicielami sektora bankowego i monitorowanie ryzyka w tym obszarze.

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 wykorzystywać instrumenty dłużne, które będzie starała się pozyskiwać w odpowiednim czasie i wówczas gdy będą takie możliwości, w zależności od charakteru aktywów – generujących dochód lub deweloperskich.

Według stanu na 31 grudnia 2009 r., udział Spółki w kredytach bankowych związanych z portfelem nieruchomości wynosił 260 mln EUR, natomiast wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów – 13,1 mln EUR. Dźwignia finansowa wyrażona jako zadłużenie netto do kapitału własnego akcjonariuszy wynosiła 218%, natomiast wyrażona jako zadłużenie netto do kapitału ogółem (zadłużenia netto plus kapitał własny przypadający na akcjonariuszy) wynosiła 69%. Na 31 grudnia 2008 r. wartości te wynosiły odpowiednio 135% i 57%. Jeżeli jest taka możliwość, Spółka dokonuje refinansowania 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.

## Wnioski

Kluczowym strategicznym celem inwestycyjnym, który AMC stara się nieustannie realizować, jest maksymalizacja wartości Spółki dla akcjonariuszy. Zespoły specjalistów pracujących w AMC mają duże doświadczenie w aktywnym

## ATLAS ESTATES LIMITED

zarządzaniu nieruchomościami inwestycyjnymi i deweloperskimi i są dla Spółki źródłem ogromnej i cennej wiedzy oraz znajomości rynków lokalnych. Odnotowano spore postępy w realizacji dwóch kluczowych dla Grupy projektów, czyli *Platinum Towers* i *Capital Art Apartments* w Warszawie. Wyniki w zakresie przedsprzedaży i zamkniętych transakcji sprzedaży były bardzo dobre, co potwierdza nasze nadzieje na poprawę warunków rynkowych w perspektywie średnio- i długoterminowej.

W obecnej sytuacji ekonomicznej Spółka stawia sobie za cel minimalizację ryzyka finansowego, optymalizację utrzymywania odpowiedniego poziomu środków pieniężnych i efektywności operacyjnej, a także poprawę płynności Grupy w celu dalszej realizacji inwestycji i projektów. 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  
15 marca 2010 r.

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

# ATLAS ESTATES 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 luksusowych pokoi, obszerna infrastruktura konferencyjna. Klub fitness i spa Holmes Place, kasyno oraz sklepy zajmują powierzchnię 4500 m <sup>2</sup> . Obiekt położony w biznesowym centrum dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
Platinum Towers	396 apartamentów w zespole dwóch wież mieszkalnych. Ta inwestycja mieszkaniowa została ukończona w III kwartale 2009 r. Obejmuje dwie wieże mieszkalne oraz plac i galerię handlową na poziomie parteru i pierwszego piętra. Lokalizacja: w pobliżu biznesowego centrum dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
Platinum Towers - biura	Nieruchomość gruntowa, której warunki zabudowy zezwalają na powstanie obiektu biurowego klasy A o 40 kondygnacjach.	100%
Capital Art Apartments	739 apartamentów, realizowane w trzech etapach. Etap 1 inwestycji ukończono w IV kwartale 2008 r. Spośród ogólnej liczby 219 apartamentów, 218 znalazło nabywców w przedsprzedaży. Etap 2 inwestycji, obejmujący budowę 300 apartamentów, zakończono w 2009 r. Etap 3 będzie realizowany. Lokalizacja: w pobliżu biznesowego centrum dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
Zielono	Nieruchomość gruntowa, w odniesieniu do której uzyskano decyzję o warunkach zabudowy oraz pozwolenie na budowę 265 mieszkań. Prace budowlane rozpoczną się z chwilą uzyskania odpowiedniego finansowania. Lokalizacja: dzielnica mieszkalna Warszawy.	76%
Millennium Tower	Nowoczesny obiekt o powierzchni 32 700 m <sup>2</sup> w biznesowym centrum Warszawy (6 100 m <sup>2</sup> powierzchni handlowej i 26 600 m <sup>2</sup> powierzchni biurowej).	100%
Projekt Cybernetyki	Działka o powierzchni 3 100 m <sup>2</sup> , w odniesieniu do której uzyskano decyzję o warunkach zabudowy oraz pozwolenie na budowę nieruchomości mieszkaniowych o powierzchni 11 000 m <sup>2</sup> . Prace budowlane rozpoczną się z chwilą uzyskania odpowiedniego finansowania. Lokalizacja w dzielnicy Mokotów, w bliskim sąsiedztwie biznesowego centrum Warszawy.	50%
Projekt Sadowa	Budynek biurowy o powierzchni 6 550 m <sup>2</sup> , położony w niedalekiej odległości od centrum Gdańska.	100%
Projekt Kokoszki, Gdańsk	Działka o powierzchni 430 000 m <sup>2</sup> zlokalizowana na obrzeżach Gdańska, posiadająca decyzję o warunkach zabudowy zezwalającą na budowę obiektów wielofunkcyjnych o powierzchni 130 000 m <sup>2</sup> .	100%
<b>Węgry</b>		
Ikarus Business Park	Działka o powierzchni 283 000 m <sup>2</sup> , z wybudowanymi obiektami przeznaczonymi do celów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej o powierzchni 110 000 m <sup>2</sup> . 70 000 m <sup>2</sup> powierzchni jest aktualnie dostępne pod wynajem. Nieruchomość zlokalizowana w podmiejskiej dzielnicy XVI Budapesztu.	100%
Metropol Office Centre	Budynek biurowy o powierzchni 7 600 m <sup>2</sup> , położony w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu (dzielnica XIII).	100%
Atrium Homes	Inwestycja w ramach której powstanie 456 apartamentów o powierzchni 22 000 m <sup>2</sup> . Będzie realizowana w dwóch etapach. Uzyskano pozwolenie na budowę w odniesieniu do pierwszego etapu, który przewiduje powstanie 235 apartamentów. Inwestycja zlokalizowana w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu (dzielnica XIII).	100%

## ATLAS ESTATES LIMITED

Ligetvaros Centre	6 300 m2 powierzchni biurowo-handlowej. Uzyskano pozwolenie na budowę dodatkowych 6 400 m2 powierzchni. Obiekt zlokalizowany w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu (dzielnica VII).	100%
Varosliget Centre	Działka o powierzchni 12 000 m2, zlokalizowana w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu (dzielnica VII). Uzyskano decyzję o warunkach zabudowy, zezwalającą na budowę obiektu wielofunkcyjnego o powierzchni brutto 31 000 m2.	100%
Moszkva Square	1 000 m2 powierzchni biurowej i handlowej w dzielnicy Buda w Budapeszcie.	100%
Volan Project	Działka o powierzchni 20 640 m2, dla której uzyskano decyzję o warunkach zabudowy zezwalającą na budowę obiektów wielofunkcyjnych o powierzchni 89 000 m2. Nieruchomość położona w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu.	50%

### Rumunia

Voluntari	Nieruchomość gruntowa o powierzchni 99 116 m2 obejmująca trzy przylegające do siebie działki. Warunki zabudowy nie zostały jeszcze określone. Lokalizacja: północno-wschodnie obrzeże miasta, znane jako Pipera.	100%
Projekt Solaris	Działka o powierzchni 32 000 m2, przekształcana w teren przeznaczony pod zabudowę wielofunkcyjną. Lokalizacja: jedna z centralnych dzielnic Bukaresztu.	100%
Hotel Golden Tulip	Hotel z 83 pokojami, zlokalizowany w centrum Bukaresztu	100%

### Bułgaria

The Atlas House	Budynek biurowy, zlokalizowany w centrum Sofii. 3 472 m2 powierzchni pod wynajem, rozłożone na ośmiu kondygnacjach.	100%
-----------------	---	------



# ATLAS ESTATES LIMITED

## 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 siedzibie Spółki 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 w Guernsey, specjalizując się w brytyjskich nieruchomościach komercyjnych. Ostatnim stanowiskiem, jakie zajmowała w Wielkiej Brytanii było stanowisko *Senior Partner* w kancelarii Edge & Ellison (będącej obecnie częścią firmy prawniczej Hammonds). Przez dwa lata (do 2001 r.) zajmowała stanowisko dyrektora generalnego firmy deweloperskiej Long Port Properties Limited prowadzącej działalność w Wielkiej Brytanii 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 Data Centre Fund, G.Res 1 Limited – firmie inwestycyjnej zajmującej się nieruchomościami mieszkaniowymi, New River Retails Limited, notowanej na AIM oraz innych spółkach inwestujących w nieruchomości. Jest byłym prezesem oddziału organizacji *Institute of Directors* w Guernsey oraz członkiem Izby Gospodarczej i stowarzyszenia *International Legal Association* w Guernsey.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Członkowie Rady Dyrektorów<sup>1</sup> i Zespół Zarządzający Wyższego Szczebla - Atlas Management Company Limited (Zarządzający Nieruchomościami)

### **Rafael Berber**

Prezes AMC  
Członek Komitetu  
Inwestycyjnego  
Dyrektor Niewykonawczy

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 pełnił funkcję wiceprezesa działu *Global Capital Markets & Financing* firmy Merrill Lynch i zajmował stanowiska *Global Head of Equity Linked Products* i *Global Head of Equity Trading and Strategic Risk Group*. Ponadto kierował rozwojem działalności Merrill Lynch na europejskich rynkach wschodzących. Rafael Berber uzyskał tytuły MBA w dziedzinie finansów na Uniwersytecie Nowojorskim oraz *Bachelor of Arts* w dziedzinie ekonomii Uniwersytetu w Tel Aviwie.

### **Ron Izaki**

Członek Rady Dyrektorów  
Przewodniczący Komitetu  
Inwestycyjnego  
Dyrektor Niewykonawczy

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 wydziału inżynierii lądowej i wodnej Izraelskiego Instytutu Technologicznego.

### **Nahman Tsabar**

Członek Rady Dyrektorów  
Dyrektor Generalny

Zanim rozpoczął pracę w 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 Kardan, 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 Ashtram 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**

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.

### **Steven Senter**

Dyrektor Operacyjny

Steven Senter jest dyplomowanym księgowym (*Certified Public Accountant*) i posiada wieloletnie doświadczenie w zarządzaniu międzynarodowymi systemami finansowania, które zdobył pracując dla czołowych międzynarodowych firm, takich jak międzynarodowa korporacja infrastrukturalna Tahal Group, będąca częścią Grupy Kardan (pan Steven Senter pracował tam na stanowisku dyrektora finansowego oraz okresowo – dyrektora operacyjnego). Wcześniej, Steven Senter był związany z czołową spółką telekomunikacyjną Leadcom Cala należąca do Grupy Elgadcom, gdzie pełnił rolę dyrektora finansowego we wszystkich spółkach zależnych w Ameryce Łacińskiej (Meksyku, Gwatemali, Kostaryce, Kolumbii, Ekwadorze, Brazylii, Peru, Argentynie, Chile, Urugwaju i Boliwii). Ponadto uczestniczył w rozwijaniu działalności dwóch nowo założonych spółek JVP Holdings. Jeszcze wcześniej pracował jako menedżer finansowy dla Ashtram International, spółki deweloperskiej prowadzącej działalność w Europie Środkowo-Wschodniej, Ameryce Środkowej, na Cyprze, w Turcji i na Jamajce. Steven Senter posiada stopień licencjata (BA) w zakresie księgowości przyznany przez Uniwersytet Hebrajski w Jeruzalem oraz stopień licencjata (BA) w zakresie ekonomii i zarządzania w biznesie uzyskany na Uniwersytecie Ben-Gurion.

<sup>1</sup> W dniu 17 listopada 2009 r., D. Saradhi Rajan złożył rezygnację ze stanowiska Członka Rady Dyrektorów AMC.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Siedziba Spółki

Atlas Estates Box 119  
Martello Court  
Admiral Park  
St Peter Port  
Guernsey GY1 3HB

## Doradcy

### Administrator, Powiernik, Sekretarz Spółki

Intertrust Fund Services (Guernsey) Limited  
Martello Court  
Admiral Park  
St Peter Port  
Guernsey GY1 3HB

### Zarządzający Nieruchomościami

Atlas Management Company Limited  
Martello Court  
Admiral Park  
St Peter Port  
Guernsey GY1 3HB

### Wyznaczony Doradca i Makler

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

### Doradca Finansowy w Polsce

UniCredit CA IB Polska Sp. z o.o.  
Emilii Plater 53  
Warszawa  
Polska

### Biegły rewident

BDO LLP  
55 Baker Street  
London  
W1U 7EU

### 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 angielskiego

Nabarro LLP  
Lacon House  
Theobold's Road  
London  
WC1X 8RW

### Podmiot Prowadzący Rejestr

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

### Doradcy prawni Spółki w zakresie prawa polskiego

Weil, Gotshal & Manges - Paweł Rymarz Sp k.  
Ul. Emilii Plater 53  
00-113 Warszawa  
Polska

### Public Relations w Polsce

NBS Public Relations Sp. z o.o.  
Ul. Kopernika 17  
00-359 Warszawa  
Polska

### Rzeczoznawca nieruchomości

King Sturge  
Deloitte House  
Al. Jana Pawła II 19  
00-854 Warszawa  
Polska

### Rzeczoznawca nieruchomości

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Sprawozdanie Rady Dyrektorów Spółki

Rada Dyrektorów Spółki przekazuje swoje sprawozdanie oraz zbadane sprawozdanie finansowe za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2009 r.

### Wyniki finansowe i dywidenda

Skonsolidowany rachunek zysków i strat przedstawiony na stronie 44 zawiera wyniki finansowe Grupy w 2009 r. i wykazuje stratę po opodatkowaniu przypadającą na akcjonariuszy w wysokości 48,7 mln EUR (w 2008 r. strata po opodatkowaniu wyniosła 39,7 mln EUR).

Spółka nie ogłosiła wypłaty dywidendy za 2009 r. (podobnie jak w 2008 r.).

### 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 Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami na stronach 10–22.

W dniach 1 stycznia 2009 r. i 1 lutego 2009 r., Grupa nabyła każdorazowo dodatkowo 5% udziałów w kapitale zakładowym Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o. (spółki *joint venture* utworzonej w celu realizacji projektu Kokoszki) (dawniej Atlas Estates CF Plus 1 Sp. z o.o.) w zamian za wkład pieniężny w wysokości 300 000 PLN (68 483 EUR). Według stanu na 31 grudnia 2009 r. udział Grupy w spółce Estates (Kokoszki) Sp. z o.o. wyniósł 100%.

W dniu 2 listopada 2009 r. zawarto umowę sprzedaży wszystkich aktywów w Słowacji za wynagrodzenie pieniężne w wysokości 8,0 mln EUR. Szczegółowe informacje dotyczące transakcji znajdują się w Notach 20 i 31.

W roku zakończonym 31 grudnia 2009 r. nie miały miejsca inne istotne zmiany struktury organizacyjnej Spółki.

Wykaz operacyjnych spółek zależnych Spółki, które podlegają konsolidacji, przedstawiono w Nocie 36 do sprawozdania finansowego zawartego w niniejszym raporcie, na stronach 95–96.

### Polityka inwestycyjna

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

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

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

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

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

## ATLAS ESTATES LIMITED

Rada Dyrektorów jest w pełni świadoma faktu, że obecna sytuacja na rynkach kredytowych i ogólna dekonjunktura w regionie, w którym Spółka realizuje inwestycje, ma wysoce niekorzystny wpływ na wartość portfela Grupy, co z kolei przekłada się na obniżenie wartości aktywów netto na akcję. Realizując założenia długoterminowej polityki inwestycyjnej, w swojej strategii na lata 2009 i 2010 Rada Dyrektorów położyła szczególny nacisk na stan środków pieniężnych: realizacja niektórych nowych projektów dotyczących aktywów z portfela została odroczone, przy czym inwestycje w trakcie budowy, na które jest popyt, są prowadzone z zachowaniem ustalonych harmonogramów i budżetów i finalizowane w celu osiągnięcia planowanego zwrotu z inwestycji. W najbliższym czasie nie przewidujemy wypłaty dywidendy.

### 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 2009 r. Spółka posiadała aktywa inwestycyjne w Polsce, Rumunii, Słowacji, Bułgarii oraz na Węgrzech i zamierza wykorzystać posiadane doświadczenie, aby wejść na inne dynamicznie rozwijające się rynki. Strategia Grupy pozwoli 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 Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami na stronach 10–23. 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 w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami.

Główne zasady zarządzania ryzykiem finansowym przedstawiono w częściach finansowych niniejszego raportu na stronach 61–64.

### Zasada kontynuacji działalności

Jak wspomniano w Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów oraz w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami, ogólna sytuacja gospodarcza była trudna. W tych niekorzystnych warunkach Grupa wykazała stratę na działalności operacyjnej za rok zakończony 31 grudnia 2009 r. oraz znaczny spadek wartości aktywów netto na 31 grudnia 2009 r. Zdaniem Rady Dyrektorów perspektywy dalszej działalności Grupy stawiają przed nią nadal wyzwania związane z rynkami, na których działa, wpływem wahań kursów wymiany walut funkcjonalnych Grupy oraz dostępnością finansowania bankowego.

Na 31 grudnia 2009 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 442 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 260 mln EUR. Biorąc pod uwagę opóźnienie, z jakim następuje realizacja wartości tych aktywów w celu ich wymiany na gotówkę, taka wysokość wskaźnika zadłużenia do wartości rynkowej nieruchomości 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, które wraz ze związanym z nimi zadłużeniem stanowią oddzielne aktywa i zobowiązania utrzymywane za pośrednictwem specjalnie powołanych do tego celu spółek, w wypadku ich przejęcia przez bank w wyniku naruszenia warunków umowy kredytowej pozwolą na uregulowanie istniejącego zadłużenia i nie będą powodowały powstania dodatkowych zobowiązań finansowych obciążających Spółkę

## ATLAS ESTATES LIMITED

lub Grupę. Istnieją także aktywa wolne od obciążeń, które mogą ewentualnie posłużyć do pozyskania dodatkowego finansowania.

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

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2009 r. cztery kredyty, na łączną kwotę 92,4 mln EUR, zostały przeniesione z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych, jako kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym przypadające do spłaty w terminie do jednego roku lub płatne na żądanie. Przeniesienie wynikało z faktu naruszenia zobowiązań umownych lub niezapłacenia kwot należnych z tytułu tych kredytów. Banki są świadome faktu formalnego naruszenia warunków udzielenia kredytu i braku płatności należnych kwot, lecz nie zażądały spłaty kredytów. W wypadku dwóch z tych kredytów, na łączną kwotę (w 2009 r.) 67,1 mln EUR, naruszenie warunków występowało na dzień 31 grudnia 2008 r. i na dzień 31 grudnia 2008 r. były one zaklasyfikowane jako kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym przypadające do spłaty w terminie do jednego roku lub płatne na żądanie. Brak płatności w wypadku dwóch pozostałych kredytów dotyczy należnych odsetek. Ponadto, istnieje jeden kredyt płatny na żądanie w kwocie 9,0 mln EUR (2008 r.: 8,4 mln EUR płatne w okresie do jednego roku), w odniesieniu do którego prowadzone są z bankiem negocjacje w sprawie warunków refinansowania. Według stanu na 31 grudnia 2009 r. łączna wartość kredytów z terminem spłaty do jednego roku wynosiła 156,0 mln EUR (z wyłączeniem kredytów związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży), podczas gdy na 31 grudnia 2008 r. była to kwota 95,7 mln EUR, co oznacza wzrost o 60,3 mln EUR. Wzrost na kwotę 25,4 mln EUR dotyczy dwóch wspomnianych powyżej kredytów, w wypadku których wystąpił brak zapłaty należnych kwot. Pozostała kwota 34,9 mln EUR wynika z naturalnych zmian struktury wiekowej zadłużenia zaciągniętego przez Grupę. Obecnie prowadzone są rozmowy z bankami dotyczące spłaty niektórych z tych kredytów.

Przy ocenie zasady kontynuacji działalności przyjętej podczas sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2009 r. członkowie Rady Dyrektorów uwzględnili stan prowadzonych obecnie negocjacji dotyczących umów kredytowych. Więcej informacji na ten temat przedstawia Nota 24, zawierająca omówienie kredytów bankowych. Spółka nadal dostarczała środki na spłatę odsetek i kwot głównych z tytułu tych kredytów w imieniu jednostek zależnych.

Członkowie Rady Dyrektorów wzięli także pod uwagę zbycie udziałów Grupy w przedsięwzięciach w Słowacji, realizowanych w ramach spółki *joint venture*, które zostało ogłoszone 3 listopada 2009 r. Więcej informacji na ten temat znajduje się w Notach 20 i 31, które dotyczą aktywów przeznaczonych do sprzedaży oraz transakcji zbycia. Zaprzestanie konsolidacji udziału Grupy w zadłużeniu spółki *joint venture* oraz otrzymanie płatności gotówkowej po finalizacji transakcji zbycia obniży w sumie ogólne zadłużenie Spółki o kwotę ok. 20,5 mln EUR do czasu ponownego zainwestowania otrzymanych środków pieniężnych.

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 2009 r.

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

### Znaczne pakiety akcji

Zgodnie z wiedzą Rady Dyrektorów, na dzień 12 marca 2010 r., następujące podmioty posiadały, bezpośrednio lub pośrednio, 3% lub więcej akcji zwykłych w kapitale zakładowym Spółki (nie uwzględniając akcji własnych posiadanych przez Spółkę). Wszystkie akcje dają takie same prawa głosu.

# ATLAS ESTATES LIMITED

<b>Tabela 1 – Znaczące pakiety akcji</b>	<b>Liczba posiadanych akcji</b>	<b>Udział procentowy w wyemitowanym kapitale</b>
Livermore Investments Limited	10 170 367	21,71
Lockerfield Limited	6 730 623	14,37
Forest Nominees Limited (1)	6 536 925	13,95
Capital Venture Worldwide Group Limited	6 385 000	13,63
RP Capital Group	5 560 572	11,87
Finiman Limited	4 097 509	8,75
APG Investments	1 600 000	3,42
<b>OGÓŁEM</b>		<b>87,70</b>

(1) Pan Ron Izaki jest właścicielem (ang. *ultimate beneficial owner*) 6 461 425 z 6 536 925 akcji stanowiących 13,79% wyemitowanego kapitału zakładowego spółki.

## Wypuk akcji własnych

Na mocy uchwały przyjętej 24 czerwca 2009 r. akcjonariusze upoważnili Radę Dyrektorów do wykupu do 14,99% akcji własnych Spółki. Wypuk 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 2009 roku Rada Dyrektorów nie skorzystała z udzielonych jej uprawnień.

## Rada Dyrektorów i akcje w posiadaniu Rady Dyrektorów

Skład osobowy Rady Dyrektorów (członkowie niewykonawczy) przedstawia Tabela 2 poniżej. W latach 2008–2009 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.
Helmut Tomanec	powołany 3 lutego 2006 r.
	zrezygnował z funkcji 28 maja 2009 r.

Życiorysy członków Rady Dyrektorów przedstawiono na stronie 25.

Członkowie Rady Dyrektorów odchodzą ze stanowisk rotacyjnie. Pani Shelagh Mason zaproponowała swoją kandydaturę do reelekcji, zgodnie z przysługującym jej 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 w Sprawie Wynagrodzeń na stronach 39–41 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 15 marca 2010 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,

## ATLAS ESTATES LIMITED

- 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.

### Strona 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 15 marca 2010 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 2009 zostało zbadane przez BDO LLP na podstawie umowy zawartej 9 grudnia 2009 r. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2008 zostało zbadane przez BDO LLP na podstawie umowy zawartej 5 grudnia 2008 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**

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR
Badanie jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	315	328
Przegląd śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	95	101
Usługi podatkowe	11	90
<b>Ogółem</b>	<b>421</b>	<b>519</b>

Uchwała w sprawie ponownego wyboru firmy BDO LLP na biegłego rewidenta Grupy oraz jej wynagrodzenia zostanie przedstawiona Zwykłemu Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

### Zwykłe Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

Zwykłe Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy odbędzie się 16 czerwca 2010 r.



# ATLAS ESTATES LIMITED

## Informacja o postępowaniach sądowych

Na 12 marca 2010 r. Spółka nie posiada informacji o toczących się postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub postępowaniach przed organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Spółki bądź spółek od niej zależnych, których łączna wartość byłaby co najmniej równa 10% kapitałów własnych Spółki.

## Znaczące umowy

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

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

Na mocy umowy spółka Eiffage Budownictwo MITEX S.A. zobowiązała się do wykonania – jako generalny wykonawca – robót budowlanych wchodzących w skład drugiego etapu inwestycji *Capital Art Apartments*. Wartość umowy określono jako zryczałtowaną kwotę w wysokości 40 680 931 PLN + podatek VAT (9,9 mln EUR + VAT) w odniesieniu do części robót, powiększoną o wyciszoną zgodnie z wzorem sumę kosztów i wynagrodzenia (wg stawki 8%) w odniesieniu do pozostałych robót wchodzących w zakres generalnego wykonawstwa. Strony ustaliły maksymalną wartość umowy na 78 000 000 PLN plus podatek VAT (19,0 mln + VAT). Prace w ramach projektu zakończono w grudniu 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. Prace w ramach projektu zakończono we wrześniu 2009 r.

Szczegóły umów finansowania bankowego zostały wykazane, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami, w Nocie 24 sprawozdania finansowego.

## Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi omówiono w Nocie 32 do sprawozdania finansowego, na str. 95–96.

## Kredyty i pożyczki, gwarancje i poręczenia

*Finansowanie dla Metropol*

W dniu 25 stycznia 2010 r. Spółka poinformowała, że węgierska spółka zależna Cap East Kft, właściciel biurowca Metropol w Budapeszcie, zawarła umowę kredytową z FHB Kereskedelmi Bank Zrt na kwotę 3,1 mln EUR. Środki pozyskane w ramach kredytu zostaną przeznaczone na finansowanie działalności operacyjnej oraz realizację projektów budowlanych na nieruchomościach znajdujących się w portfelu spółki.

*Umowa o zabezpieczeniu krzyżowym z Erste Bank*

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

*Atlas Investments B.V.*

Atlas Investments B.V. udzieliła zapewnienia (*ang. letter of undertaking*) Investkredit Bank AG, że zainwestowane środki nie zostaną wycofane bez wcześniejszej zgody Investkredit Bank AG oraz na pokrycie wszelkich kosztów nie pokrytych z dotychczasowych wpływów ze sprzedaży lub z kredytu udzielonego spółce Capital Art Apartments Sp. z o.o.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## 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 dwóch Dyrektorów niewykonawczych. W maju 2009 r. Helmut Tomanec złożył rezygnację z funkcji Dyrektora niewykonawczego. 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 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 o Zarządzanie Nieruchomościami.

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

Oficjalny zakres spraw przeznaczonych 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

## ATLAS ESTATES LIMITED

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

Wszyscy członkowie Rady Dyrektorów wchodzi również w skład Komitetu ds. Inwestycji, do którego zadań należy ocenianie i zatwierdzenie bądź odrzucanie propozycji inwestycyjnych zgłoszonych przez Zarządzającego Nieruchomościami. 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 o Zarządzanie Nieruchomościami, natomiast kwestie mianowań należą do kompetencji Rady Dyrektorów jako całości.

**Tabela 4 – Uczestnictwo w obradach**

	<b>Rada Dyrektorów</b>	<b>Komitety Komitet Audytu</b>
Liczba posiedzeń w ciągu roku	<b>16</b>	<b>5</b>
Quentin Spicer	14	3
Michael John Stockwell	13	5
Shelagh Mason	13	3
Helmut Tomanec	7	2

W 2009 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 jeden z Dyrektorów niewykonawczych. Formalne posiedzenia Rady Dyrektorów Zarządzającego Nieruchomościami odbywają się cztery razy w roku lub częściej, jeżeli okaże się to konieczne w celu dokonania przeglądu zobowiązań Zarządzającego Nieruchomościami wynikających z Umowy o Zarządzanie Nieruchomościami. 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 dwóch dyrektorów niewykonawczych Zarządzającego Nieruchomościami, który ocenia i zatwierdza możliwości udziału w inwestycjach lub ich zbycia. Możliwości takie są przedstawiane Spółce do zatwierdzenia i ewentualnej realizacji. Rada Dyrektorów Zarządzającego Nieruchomościami kolektywnie zatwierdza nominacje na stanowiska członków kierownictwa wyższego szczebla Zarządzającego Nieruchomościami, po czym szczegółowo informuje Spółkę o dokonanym wyborze.

### **System kontroli wewnętrznej**

Całościową odpowiedzialność za wdrożony w Grupie system kontroli wewnętrznej, którego celem jest zabezpieczenie inwestycji akcjonariuszy i wartości aktywów Grupy, oraz za ocenę jego efektywności ponoszą członkowie Rady Dyrektorów. 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 oraz 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.

## ATLAS ESTATES LIMITED

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 zatwierdzenia transakcji przez Komitet ds. Inwestycji Zarządzającego Nieruchomościami, a następnie przez Radę Dyrektorów, w ramach określonych poziomów kompetencji i z zachowaniem pewnych minimalnych progów.

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

Zadaniem Komitetu Audytu jest ocena efektywności systemu wewnętrznej kontroli finansowej. Procesy te podlegają ocenie w regularnych odstępach czasu, a istotne problemy 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 2009 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 spotkania, odbywające się na przestrzeni całego roku, 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.

# **ATLAS ESTATES LIMITED**

## **Ocena wyników**

Umowa zawarta z Zarządzającym Nieruchomościami przewiduje formalny proces oceny wyników, który uwzględnia całościowe wyniki Zarządzającego jako podmiotu, a nie wyniki poszczególnych osób. Kryteria oceny wyników opierają się na wskaźnikach finansowych osiągniętych w trakcie obowiązywania Umowy o Zarządzanie Nieruchomościami. Ponadto wdrożono procedury umożliwiające ocenę sposobu wykonywania usług przez Zarządzającego Nieruchomościami, wykorzystywanych przez niego zasobów oraz wyników osiągniętych 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**  
15 marca 2010 r.

**Shelagh Mason**  
**Członek Rady Dyrektorów**

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Raport w Sprawie Wynagrodzeń

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

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

### Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów

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

Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów nie są objęci Programem Emisji Warrantów.

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

<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
Helmut Tomanec	3 lutego 2006 r.	Rezygnacja 28 maja 2009 r.	n.d.

### Zarządzający Nieruchomościami

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

### Wynagrodzenie podstawowe

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

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

### Wynagrodzenie za wyniki

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 skorygowaną wartość aktywów netto na koniec roku 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, Spółka nie wypłaciła wynagrodzenia za wyniki na rzecz AMC za lata obrotowe zakończone 31 grudnia 2009 r. i 31 grudnia 2008 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Okres obowiązywania i wypowiedzenie Umowy

Umowa z Zarządzającym Nieruchomościami będzie początkowo obowiązywać przez okres siedmiu lat licząc od 24 lutego 2006 r., po upływie którego może zostać wypowiedziana przez 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 Wielkiej Brytanii. W razie wypowiedzenia Umowy, Zarządzający będzie uprawniony do otrzymania wszelkich należnych (lecz niewypłaconych) wynagrodzeń lub innych należności, jak również wynagrodzenia za wyniki.

## Program przydziału akcji

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

Cena wykonania Warrantów wynosi 3,41 GBP (na 31 grudnia 2009 r.: 3,85 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.

Łączne wynagrodzenie członków Rady Dyrektorów:

**Tabela 6 – Wynagrodzenia członków Rady Dyrektorów – tylko pieniądze**

**2009 r.**

	<b>EUR</b>
<b>Niewykonawczy członkowie</b>	
<b>Rady Dyrektorów</b>	
Quentin Spicer	<b>63 866</b>
Michael John Stockwell	<b>47 059</b>
Shelagh Mason	<b>52 661</b>
Helmut Tomanec	<b>23 529</b>
<b>Ogółem</b>	<b>187 115</b>

**Tabela 7 – Wyemitowane warranty**

	Przyznane	Przeniesione	31 grudnia 2009 r.	Data przyznania	Data wykonania
Rafael Berber	306 849	-	306 849	24 lutego 2006	1 marca 2007
	306 849	-	306 849	24 lutego 2006	1 marca 2008
	22 438	-	22 438	20 marca 2006	1 marca 2007
	22 438	-	22 438	20 marca 2006	1 marca 2008
Roni Izaki	306 849	-	306 849	24 lutego 2006	1 marca 2007
	306 849	-	306 849	24 lutego 2006	1 marca 2008
	22 438	-	22 438	20 marca 2006	1 marca 2007
	22 438	-	22 438	20 marca 2006	1 marca 2008
Dori Dankner	306 849	-	306 849	24 lutego 2006	1 marca 2007
	306 849	-	306 849	24 lutego 2006	1 marca 2008
	22 438	-	22 438	20 marca 2006	1 marca 2007
	22 438	-	22 438	20 marca 2006	1 marca 2008
Gadi Dankner	306 849	-	306 849	24 lutego 2006	1 marca 2007
	306 849	-	306 849	24 lutego 2006	1 marca 2008
	22 438	-	22 438	20 marca 2006	1 marca 2007
	22 438	-	22 438	20 marca 2006	1 marca 2008
D Saradhi Rajan	208 063	-	208 063	24 lutego 2006	1 marca 2007

## ATLAS ESTATES LIMITED

	208 063	-	208 063	24 lutego 2006	1 marca 2008
	22 438	-	22 438	20 marca 2006	1 marca 2007
	22 438	-	22 438	20 marca 2006	1 marca 2008
Lou Silver	98 786	-	98 786	24 lutego 2006	1 marca 2007
	98 786	-	98 786	24 lutego 2006	1 marca 2008
Atlas	511 416	-	511 416	24 lutego 2006	1 marca 2007
Management	511 416	-	511 416	24 lutego 2006	1 marca 2008
Company	511 416	-	511 416	24 lutego 2006	1 marca 2009
Limited	511 415	-	511 415	24 lutego 2006	1 marca 2010
	37 396	-	37 396	20 marca 2006	1 marca 2007
	37 396	-	37 396	20 marca 2006	1 marca 2008
	37 396	-	37 396	20 marca 2006	1 marca 2009
	37 397	-	37 397	20 marca 2006	1 marca 2010

Warranty zostały wyemitowane bez obciążania kosztami adresatów emisji, z ceną wykonania 3,41 GBP za akcję. Warranty mogą być wykonane w dowolnym czasie w okresie rozpoczynającym się z chwilą dopuszczenia akcji do obrotu na rynku AIM (1 marca 2006 r.) i kończącym z dniem siódmej rocznicy tego dopuszczenia. Brak jest warunków wykonania warrantów powiązanych z wynikami – mogą one być wykonane na dzień wykonania wskazany 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 2009 r. kurs akcji zwykłych na giełdach AIM i GPW mieścił się w przedziale, odpowiednio, 0,30–0,98 GBP i 1,85–4,76 PLN.

### Zatwierdzenie

Rada Dyrektorów zatwierdziła niniejszy raport dotyczący wysokości wynagrodzeń bez poprawek. Raport został zatwierdzony przez Radę Dyrektorów w dniu 15 marca 2010 r. i podpisany w jej imieniu przez:

**Quentin Spicer**  
Członek Rady Dyrektorów  
15 marca 2010 r.



# ATLAS ESTATES LIMITED

## 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

15 marca 2010 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Raport niezależnego biegłego rewidenta dla akcjonariuszy Atlas Estates Limited

Przeprowadziliśmy badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Atlas Estates Limited za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2009 r., obejmującego skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, 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 dotyczący jednostkowego sprawozdania finansowego spółki Atlas Estates Limited za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2009 r. stanowi odrębny dokument.

## Zakres odpowiedzialności członków Rady Dyrektorów i biegłego rewidenta

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 Wielkiej Brytanii i Irlandii.

Niniejszy raport przedstawia naszą opinię w sprawie prawidłowości i rzetelności sprawozdania finansowego oraz jego zgodności z Ustawą o spółkach z 2008 r. obowiązującą na wyspie Guernsey. 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, Raport Zarządzającego Nieruchomościami, Opis portfela nieruchomości, Sprawozdanie Rady Dyrektorów, Raport w sprawie 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 jakiekolwiek 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 Wielkiej Brytanii i Irlandii wydanymi przez Radę Praktyki Audytorskiej (Auditing Practices Board). Badanie obejmowało sprawdzenie, metodą wrywkową, dowodów potwierdzających kwoty i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym. Badanie obejmowało również ocenę istotnych oszacowań i osądów dokonywanych przez członków Rady Dyrektorów przy sporządzeniu sprawozdania finansowego oraz ocenę, czy stosowane zasady rachunkowości są dostosowane do sytuacji 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.

## ATLAS ESTATES LIMITED

### 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 2009 r. 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 LLP*

*Biegli rewidenci i podmioty uprawnione do badania sprawozdań finansowych*

*Londyn*

15 marca 2010 r.

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za rok zakończony 31 grudnia 2009 r.

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR	Nota
<b>Przychody</b>	47 279	51 875	3
Koszty operacyjne	(31 730)	(35 284)	4.1
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>15 549</b>	<b>16 591</b>	
<i>Wynagrodzenie zarządzającego nieruchomościami</i>	(4 140)	(5 719)	
<i>Koszty administracyjne centralne</i>	(1 337)	(4 436)	
<i>Koszty związane z nieruchomościami</i>	(4 872)	(5 251)	
Koszty administracyjne	(10 349)	(15 406)	4.2
Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(35 558)	(4 495)	16
Pozostałe przychody operacyjne	1 023	1 164	5
Pozostałe koszty operacyjne	(17 797)	(1 974)	6
Odpis z tytułu utraty wartości firmy	-	(469)	11
Ujemna wartość firmy zrealizowana w związku z przejeciami	-	687	11
<b>Strata z działalności operacyjnej</b>	<b>(47 132)</b>	<b>(3 902)</b>	
Przychody finansowe	586	1 379	7
Koszty finansowe	(10 607)	(16 153)	7
Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe	130	(22 174)	7
<b>Strata brutto</b>	<b>(57 023)</b>	<b>(40 850)</b>	
Podatek dochodowy	7 805	1 153	8
<b>Strata za rok</b>	<b>(49 218)</b>	<b>(39 697)</b>	
<b>Przypisana:</b>			
Akcjonariuszom Spółki	(48 677)	(39 694)	
Akcjonariuszom mniejszościowym	(541)	(3)	
	<b>(49 218)</b>	<b>(39 697)</b>	
Podstawowa strata na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	(103,9)	(86,6)	10
Rozwodniona strata na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	(103,9)	(86,6)	10

Wszystkie kwoty dotyczą działalności kontynuowanej.

Noty zamieszczone na stronach 50–96 stanowią część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW za rok zakończony 31 grudnia 2009 r.

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR
<b>STRATA ZA OKRES</b>	<b>(49 218)</b>	<b>(39 697)</b>
<b>Inne całkowite dochody:</b>		
Aktualizacja wartości budynków w ramach rzeczowych aktywów trwałych	(10 852)	11 052
Podatek odroczone z tytułu aktualizacji wartości budynków	2 213	(3 621)
Korekty kursowe	(2 108)	(17 929)
Podatek odroczone z tytułu korekt kursowych	(5)	1 009
<b>Inne całkowite dochody za okres (w kwocie netto)</b>	<b>(10 752)</b>	<b>(9 489)</b>
<b>SUMA CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ZA OKRES</b>	<b>(59 970)</b>	<b>(49 186)</b>
<b>Suma całkowitych dochodów przypisanych:</b>		
Akcjonariuszom Spółki	(59 429)	(49 183)
Akcjonariuszom mniejszościowym	(541)	(3)
	<b>(59 970)</b>	<b>(49 186)</b>

Noty zamieszczone na stronach 50–96 stanowią część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## SKONSOLIDOWANY BILANS

na dzień 31 grudnia 2009 r.

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR	Nota
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne i prawne	227	610	13
Grunty użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego – rozliczenia międzyokresowe czynne	13 166	16 445	14
Rzeczowe aktywa trwałe	95 525	108 035	15
Nieruchomości inwestycyjne	161 027	198 677	16
Pozostałe należności z tytułu pożyczek	2 380	7 928	19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 233	5 358	26
	<b>280 558</b>	<b>337 053</b>	
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	138 720	155 855	18
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	4 380	7 838	19
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13 051	15 288	21
	<b>156 151</b>	<b>178 981</b>	
<b>Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>26 591</b>	-	20
	<b>182 742</b>	<b>178 981</b>	
<b>AKTYWA OGÓŁEM</b>	<b>463,300</b>	<b>516 034</b>	
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	(55 543)	(53 402)	23
Kredyty bankowe	(156 031)	(95 702)	24
Pochodne instrumenty finansowe	(368)	(456)	25
	<b>(211 942)</b>	<b>(149 560)</b>	
<b>Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b>	<b>(19 444)</b>	-	20
	<b>(231 386)</b>	<b>(149 560)</b>	
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Inne zobowiązania	(5 308)	(10 104)	23
Kredyty bankowe	(91 719)	(151 983)	24
Pochodne instrumenty finansowe	(1 257)	(1 427)	25
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(19 732)	(29 121)	26
	<b>(118 016)</b>	<b>(192 635)</b>	
<b>ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM</b>	<b>(349 402)</b>	<b>(342 195)</b>	
<b>AKTYWA NETTO</b>	<b>113 898</b>	<b>173 839</b>	

Noty zamieszczone na stronach 50–96 stanowią część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## SKONSOLIDOWANY BILANS

na dzień 31 grudnia 2009 r.

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR	Nota
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	27
Kapitał z aktualizacji wyceny	6 936	15 575	29
Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji	194 817	194 817	29
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	(6 795)	(4 682)	29
Niepokryta strata	(88 060)	(39 412)	
<b>Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki</b>	<b>113 166</b>	<b>172 566</b>	
<b>Kapitał własny przypisany udziałom mniejszościowym</b>	<b>732</b>	<b>1 273</b>	30
<b>KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM</b>	<b>113 898</b>	<b>173 839</b>	
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję	2,42 EUR	3,68 EUR	

Noty zamieszczone na stronach 50–96 stanowią część skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sprawozdanie finansowe na stronach 44–96 zostało zatwierdzone przez Radę Dyrektorów w dniu 15 marca 2010 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 2009 r.

	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR	Udziały mniejszościowe w tys. EUR	Kapitał własny ogółem w tys. EUR
<b>Na 1 stycznia 2008 r.</b>	<b>484</b>	<b>224 524</b>	<b>(1 631)</b>	<b>223 377</b>	<b>739</b>	<b>224 116</b>
Suma całkowitych dochodów za rok	-	(11 311)	(37 872)	<b>(49 183)</b>	(3)	<b>(49 186)</b>
Udziały mniejszościowe nabyte w ciągu roku (Nota 30)	-	-	-	-	537	<b>537</b>
Akcje wyemitowane w ciągu roku (Nota 27)	5 784	-	-	<b>5 784</b>	-	<b>5 784</b>
Płatności w formie akcji własnych (Nota 28)	-	-	91	<b>91</b>	-	<b>91</b>
Wyplacona dywidenda (Nota 9)	-	(7 503)	-	<b>(7 503)</b>	-	<b>(7 503)</b>
<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>
Suma całkowitych dochodów za rok	-	(10 752)	(48 677)	<b>(59 429)</b>	(541)	<b>(59 970)</b>
Płatności w formie akcji własnych (Nota 28)	-	-	29	<b>29</b>	-	<b>29</b>
<b>Na 31 grudnia 2009 r.</b>	<b>6,268</b>	<b>194 958</b>	<b>(88 060)</b>	<b>113 166</b>	<b>732</b>	<b>113 898</b>



# ATLAS ESTATES LIMITED

## SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok zakończony 31 grudnia 2009 r.

	Nota	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>22</b>	<b>2 446</b>	<b>(13 052)</b>
Odsetki otrzymane		148	517
Odsetki zapłacone		(12 227)	(16 114)
Podatek zapłacony		(791)	(491)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(10 424)</b>	<b>(29 140)</b>
<b>Działalność inwestycyjna</b>			
Nabycie jednostek zależnych – po odliczeniu uzyskanych środków pieniężnych		-	58
Zbycie udziałów w spółce zależnej – po odliczeniu zbytych środków pieniężnych		792	-
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(268)	(835)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(233)	(1 460)
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych		69	156
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych – oprogramowanie		(21)	(18)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>339</b>	<b>(2 099)</b>
<b>Działalność finansowa</b>			
Wyplacona dywidenda		-	(6 256)
Zaciągnięcie nowych kredytów bankowych		27 972	41 899
Splata kredytów bankowych		(18 214)	(16 796)
Nowe pożyczki udzielone partnerom w spółkach JV		(259)	(746)
Nowe pożyczki uzyskane od inwestorów mniejszościowych		2 713	722
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>12 212</b>	<b>18 823</b>
<b>Zwiększenie /(zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku</b>		<b>2 127</b>	<b>(12 416)</b>
Wpływ różnic kursowych		(4 364)	(7 157)
<b>Zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku</b>		<b>(2 237)</b>	<b>(19 573)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku</b>		<b>15 288</b>	<b>34 861</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku</b>		<b>13 051</b>	<b>15 288</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	<b>21</b>	13 265	15 288
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty przeznaczone do sprzedaży	<b>20</b>	(214)	-
Kredyty w rachunku bieżącym		-	-
	<b>21</b>	<b>13 051</b>	<b>15 288</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Rok zakończony 31 grudnia 2009 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 wspomniano w Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów oraz w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami, ogólna sytuacja gospodarcza była trudna. W tych niekorzystnych warunkach Grupa wykazała stratę na działalności operacyjnej za rok zakończony 31 grudnia 2009 r. oraz znaczny spadek wartości aktywów netto na 31 grudnia 2009 r. Zdaniem Rady Dyrektorów perspektywy dalszej działalności Grupy stawiają przed nią nadal wyzwania związane z rynkami, na których działa, wpływem wahań kursów wymiany walut funkcjonalnych Grupy oraz dostępnością finansowania bankowego.

Na 31 grudnia 2009 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 442 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 260 mln EUR. Biorąc pod uwagę opóźnienie, z jakim następuje realizacja wartości tych aktywów w celu ich wymiany na gotówkę, taka wysokość wskaźnika zadłużenia do wartości rynkowej nieruchomości 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, które wraz ze związanym z nimi zadłużeniem stanowią oddzielne aktywa i zobowiązania utrzymywane za pośrednictwem specjalnie powołanych do tego celu spółek, w wypadku ich przejęcia przez bank w wyniku naruszenia warunków umowy kredytowej pozwolą na uregulowanie istniejącego zadłużenia i nie będą powodowały powstania dodatkowych zobowiązań finansowych obciążających Spółkę lub Grupę. Istnieją także aktywa wolne od obciążeń, które mogą ewentualnie posłużyć do pozyskania dodatkowego finansowania.

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

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2009 r. cztery kredyty, na łączną kwotę 92,4 mln EUR, zostały przeniesione z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych, jako kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym przypadające do spłaty w terminie do jednego roku lub płatne na żądanie. Przeniesienie wynikało z faktu naruszenia zobowiązań umownych lub niezapłacenia kwot należnych z tytułu tych kredytów. Banki są świadome faktu formalnego naruszenia warunków udzielenia kredytu i braku płatności należnych kwot, lecz nie zażądały spłaty kredytów. W wypadku dwóch z tych kredytów, na łączną kwotę (w 2009 r.) 67,1 mln EUR, naruszenie warunków występowało na dzień 31 grudnia 2008 r. i na dzień 31 grudnia 2008 r. były one zaklasyfikowane jako kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym przypadające do spłaty w terminie do jednego roku lub płatne na żądanie. Brak płatności w wypadku dwóch pozostałych kredytów dotyczy należnych odsetek. Ponadto, istnieje jeden kredyt płatny na żądanie w kwocie 9,0 mln EUR (2008 r.: 8,4 mln EUR płatne w okresie do jednego roku), w odniesieniu do którego prowadzone są z bankiem negocjacje w sprawie warunków refinansowania. Według stanu na 31 grudnia 2009 r. łączna wartość kredytów z terminem spłaty do jednego roku wynosiła 156,0 mln EUR (z wyłączeniem kredytów związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży), podczas gdy na 31 grudnia 2008 r. była to kwota 95,7 mln EUR, co oznacza wzrost o 60,3 mln EUR. Wzrost na kwotę 25,4 mln EUR dotyczy dwóch wspomnianych powyżej kredytów, w wypadku których wystąpił brak zapłaty należnych kwot. Pozostała kwota 34,9 mln EUR wynika z naturalnych zmian struktury wiekowej zadłużenia zaciągniętego przez Grupę. Obecnie prowadzone są rozmowy z bankami dotyczące spłaty niektórych z tych kredytów.

Przy ocenie zasady kontynuacji działalności przyjętej podczas sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2009 r. członkowie Rady Dyrektorów uwzględnili stan prowadzonych obecnie negocjacji dotyczących umów kredytowych. Więcej informacji na ten temat przedstawia Nota 24,

# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

zawierająca omówienie kredytów bankowych. Spółka nadal dostarczała środki na spłatę odsetek i kwot głównych z tytułu tych kredytów w imieniu jednostek zależnych.

Członkowie Rady Dyrektorów wzięli także pod uwagę zbycie udziałów Grupy w przedsięwzięciach w Słowacji, realizowanych w ramach spółki *joint venture*, które zostało ogłoszone 3 listopada 2009 r. Więcej informacji na ten temat znajduje się w Notach 20 i 31, które dotyczą aktywów przeznaczonych do sprzedaży oraz transakcji zbycia. Zaprzestanie konsolidacji udziału Grupy w zadłużeniu spółki *joint venture* oraz otrzymanie płatności gotówkowej po finalizacji transakcji zbycia obniży w sumie ogólne zadłużenie Spółki o kwotę ok. 20,5 mln EUR do czasu ponownego zainwestowania otrzymanych środków pieniężnych.

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 skonsolidowanych sprawozdań finansowych za rok zakończony 31 grudnia 2009 r.

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

### **Podstawa konsolidacji**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdania finansowe Spółki oraz jej podmiotów zależnych za okres do 31 grudnia 2009 r. Podmiotami zależnymi są jednostki kontrolowane przez Spółkę. Kontrola polega na możliwości bezpośredniego lub pośredniego kierowania polityką finansową i operacyjną danej jednostki w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

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

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**

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

### *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, oraz
- (iii) wpływy ze sprzedaży apartamentów budowanych przez Grupę.

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

Przychody z najmu ujmowane są liniowo przez okres trwania umowy. Opłaty za media i opłaty za zarządzanie ujmowane są z chwilą, gdy 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.

### *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.

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.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

Umowy leasingu operacyjnego – są to umowy leasingowe zawarte przez Grupę, na mocy których zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z tytułu posiadanych aktywów są zatrzymywane przez leasingodawcę. Wszelkie płatności z tytułu tego rodzaju umów 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.

Jeżeli grunt będący przedmiotem leasingu operacyjnego klasyfikowany jest jako składnik zapasów (związany z budową lokali mieszkalnych), wówczas jego wartość początkowa nie podlega późniejszemu przeszacowaniu, chyba że wartość bilansowa jest wyższa od możliwej do zrealizowania wartości netto.

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 ujmuje 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.

Umowy, w ramach których Grupa jest leasingodawcą:

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

### **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 wyceniane 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 2009 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 inwestorów mniejszościowych” (Nota 19). Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (Nota 21) 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 2008 r. i 31 grudnia 2009 r., Grupa nie posiadała aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

### **Zobowiązania finansowe**

(a) *Wykazywane w wartości godziwej przez wynik finansowy*

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

### **Hierarchia wartości godziwej**

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

- (a) ceny notowane (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań (Poziom 1),

# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

### **Wartości niematerialne i prawne**

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

### **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 późniejszej zakumulowanej amortyzacji 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 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.

Maszyny, sprzęt biurowy, komputery oraz środki transportu ujmowane są według ceny zakupu lub kosztu wytworzenia, pomniejszonego o zakumulowaną amortyzację 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 różnicę 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. 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.

### ***Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży***

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

### ***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 na datę sporządzenia raportu półrocznego.

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 w ustalonych pierwotnie terminach wymagalności. Poważne problemy finansowe dłużnika, prawdopodobieństwo, że ogłosi on upadłość lub przeprowadzi reorganizację finansową, a także brak spłaty lub opóźnienia w spłacie zobowiązań uważa się za przesłanki wskazujące na utratę wartości należności. Wysokość odpisu stanowi różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów a bieżącą wartością szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, zdyskontowaną według pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

### ***Zapasy lokali mieszkalnych***

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 narzućy poniesione w celu doprowadzenia zapasów do aktualnego stanu i miejsca, gdzie obecnie się znajdują. Cena sprzedaży netto odpowiada oszacowanej cenie sprzedaży pomniejszonej o szacowane koszty wykończenia oraz koszty poniesione w związku z marketingiem i sprzedażą zapasów.

### ***Należności z tytułu dostaw i usług***

Należności z tytułu dostaw i usług są początkowo ujmowane w wartości godziwej, a następnie wyceniane według kosztu zamortyzowanego z uwzględnieniem odpisu z tytułu utraty wartości. Odpis z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług tworzy się, gdy istnieją obiektywne przesłanki na to, że Grupa nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków umownych. Za czynniki wskazujące na to, że należności z tytułu dostaw i usług utraciły wartość uważa się: istotne trudności finansowe dłużnika, prawdopodobieństwo, że dłużnik ogłosi bankructwo lub przeprowadzi reorganizację finansową, nieuregulowanie należności lub opóźnienie (przekraczające 30 dni). Kwotę odpisu stanowi różnica pomiędzy wartością bilansową danego składnika aktywów a wartością bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, zdyskontowanych według pierwotnej efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansowa składnika



# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

aktywów jest pomniejszana z wykorzystaniem konta rezerw, a wartość obniżenia jest odnoszona w koszty administracyjne w rachunku zysków i strat. Nieściągalne należności z tytułu dostaw i usług odpisywane są w ciężar konta rezerw na utratę wartości należności. Po odzyskaniu uprzednio odpisanych kwot, ujmuje się je w kosztach administracyjnych w rachunku zysków i strat.

### ***Środki pieniężne i ich ekwiwalenty***

Na środki pieniężne i ich ekwiwalenty składają się salda gotówkowe, depozyty bankowe oraz inne instrumenty krótkoterminowe o wysokiej płynności o 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.

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

Depozyty bankowe o ograniczonej możliwości dysponowania to złożone w bankach depozyty, za pomocą których Grupa zabezpieczyła swoje linie kredytowe 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. Wszystkie te depozyty są ujęte w wartości środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

### ***Zobowiązania finansowe i kapitał własny***

Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe są klasyfikowane zgodnie z przedmiotem zawartych umów. Instrument kapitałowy stanowi jakakolwiek umowa dokumentująca udział w aktywach Grupy pozostały po pomniejszeniu o wszystkie zobowiązania. Na 31 grudnia 2009 r. i 2008 r. Grupa była stroną transakcji zamiany stóp procentowych ujętych jako zobowiązania finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy.

### ***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.

### ***Opodatkowanie***

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 podatkową struktury organizacyjnej Grupy AEL.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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 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 są rozpoznawane wyłącznie wówczas, gdy na podstawie dostępnych informacji można stwierdzić, że prawdopodobne jest osiągnięcie dochodu do opodatkowania, który będzie można pomniejszyć o przyszłe odwrócenie 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 zobowiązania przy transakcji niestanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania niemającej 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.

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

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie są wykazywane per saldo, 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/rozwiązać 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 rozwiązana 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.

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

Na skonsolidowane sprawozdanie finansowe wpływ miało przyjęcie przez Grupę od 1 stycznia 2009 r. poniższych nowych standardów, interpretacji i zmian standardów.

Zmiany do MSR 1 – Prezentacja sprawozdań finansowych: zmiana sposobu prezentacji

W związku z przyjęciem powyższych zmian do MSR 1, Grupa postanowiła prezentować dwa odrębne sprawozdania: rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów. Wcześniej Grupa prezentowała jedynie rachunek zysków i strat. Przyjęcie tych zmian do MSR 1 nie wpływa na rozpoznawanie czy wycenę transakcji i sald w sprawozdaniu finansowym.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

### MSSF 8 – Segmenty operacyjne

Standard zawiera wymóg ujawniania informacji o segmentach operacyjnych jednostki, a także o produktach i usługach jednostki, obszarach geograficznych, w których jednostka prowadzi działalność, oraz jej głównych klientach. Standard dotyczy wyłącznie ujawnień i zastępuje MSR 14 – Sprawozdawczość segmentów działalności.

Poniższe standardy i interpretacje wydane przez Radę ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF) mają zastosowanie po raz pierwszy w bieżącym roku obrotowym, a ich przyjęcie przez Grupę nie miało znaczącego wpływu na jej skonsolidowany wynik finansowy.

KIMSF 13 – Programy lojalnościowe (ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2008 r. lub po tej dacie). Interpretacja KIMSF 13 została przyjęta do stosowania w UE.

MSR 23 (zmiana) – Koszty finansowania zewnętrznego (ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie). Standard MSR 23 został przyjęty do stosowania w UE.

MSSF 2 (zmiana) – Płatności w formie akcji własnych: nabywanie i utrata uprawnień (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie). Zmiana została przyjęta do stosowania w UE.

Zmiany do MSR 32 – Instrumenty finansowe: prezentacja oraz MSR 1 – Prezentacja sprawozdań finansowych – Instrumenty finansowe z opcją sprzedaży oraz obowiązki związane z likwidacją (mają zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.

KIMSF 15 – Umowy o budowę nieruchomości (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie). Interpretacja KIMSF 15 została przyjęta do stosowania w UE.

KIMSF 16 – Rachunkowość zabezpieczeń inwestycji netto w jednostkę zagraniczną (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie). Interpretacja KIMSF 16 została przyjęta do stosowania w UE.

MSSF 1 – Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy oraz MSR 27 – Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe (zmiany) (mają zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.

MSR 39 – Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena oraz MSSF 7 - Instrumenty finansowe: ujawnienie informacji (zmiany) (mają zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2008 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.

MSSF 7 (zmiana) – Udoskonalenie ujawnień dotyczących instrumentów finansowych (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie). Zmiana została przyjęta do stosowania w UE.

Coroczny przegląd standardów przez KIMSF w 2008 r. obejmuje również niewielkie zmiany niektórych standardów rachunkowości, które będą obowiązywać dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie.

Poniższe standardy i interpretacje wydane przez Radę ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub KIMSF nie zostały przyjęte przez Grupę, ponieważ nie mają zastosowania w 2009 r. Obecnie Grupa ocenia ich wpływ na prezentację skonsolidowanych wyników w przyszłych okresach.

MSSF 3 (zmieniony) – Połączenie jednostek gospodarczych (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie). Zmieniony standard MSSF 3 został przyjęty do stosowania w UE.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

KIMSF 17 – Podział aktywów niepieniężnych pomiędzy udziałowców/akcjonariuszy (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie). Interpretacja została przyjęta do stosowania w UE.

Zmiany do MSR 39 – Rekasyfikacja aktywów finansowych: data wejścia w życie i przepisy przejściowe (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.

Zmiany do MSR 39 – Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena: kryteria uznania za pozycję zabezpieczoną (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.

Zmiany do KIMSF 9 oraz MSR 39 – Wbudowane instrumenty pochodne (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.

KIMSF 18 – Przeniesienie aktywów od klientów (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie). Interpretacja została przyjęta do stosowania w UE.

MSR 24 (zmieniony) – Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 r. lub po tej dacie). Zmieniony standard nie został jeszcze przyjęty do stosowania w UE. Będzie mieć wpływ tylko na sposób ujawniania informacji, nie zaś na aktywa netto czy wynik Grupy.

Zmiany do MSR 32 – Klasyfikacja praw poboru (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lutego 2010 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.

Zmiany do MSSF 1 – Dodatkowe zwolnienia dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 r. lub po tej dacie). Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.

KIMSF 19 – Regulowanie zobowiązań finansowych przy pomocy instrumentów kapitałowych (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2010 r. lub po tej dacie). Interpretacja nie została jeszcze przyjęta do stosowania w UE.

Zmiany do KIMSF 14 – Przedpłaty związane z minimalnymi wymogami finansowania (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 r. lub po tej dacie). Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.

MSSF 9 – Instrumenty finansowe (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie). Standard nie został jeszcze przyjęty do stosowania w UE.

MSSF 2 (zmieniony) – Grupowe transakcje płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 r. lub po tej dacie). Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.

MSSF 1 (zmieniony) – Ograniczone zwolnienie jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy z wymogu ujawniania porównawczych danych wymaganych zgodnie z MSSF 7 (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2010 r. lub po tej dacie). Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.

Coroczny przegląd standardów przez KIMSF w 2009 r. obejmuje dalsze niewielkie zmiany niektórych standardów rachunkowości, które będą obowiązywać od różnych terminów, poczynając od 1 stycznia 2010 r., lecz nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. Zarządzanie ryzykiem finansowym

#### 1.1 Czynniki ryzyka finansowego

Działalność Grupy narażona jest na różne rodzaje ryzyka finansowego: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko kursowe, ryzyko cenowe i ryzyko 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 oraz lejach rumuńskich. Ryzyko kursowe wynika z przyszłych transakcji handlowych, wykazywanych aktywów i zobowiązań pieniężnych oraz inwestycji netto w jednostki działające za granicą. Słowacja przystąpiła do strefy euro w styczniu 2009 r., natomiast bułgarska lewa powiązana jest z euro sztywnym kursem wynoszącym 1,95583.

Oslabienie kursów walut na rynkach w Europie Środkowo-Wschodniej wywarło wpływ na wyniki finansowe osiągnięte w 2009 r. Dla inwestycji Spółki w Polsce, która stanowi jej główny rynek działalności, istotny okazał się wzrost wartości złotówki o 1,5% w okresie od 31 grudnia 2008 r. do 31 grudnia 2009 r. Zmiana ta została skompensowana osłabieniem w tym samym okresie kursu forinta o 2,3% i rumuńskiego leja o 6,1%. Skutkiem zmian wartości walut funkcjonalnych były zyski z tytułu różnic kursowych w wysokości 0,1 mln EUR wykazane w rachunku zysków i strat (2008 r.: strata 22,2 mln EUR) i strata w rezerwach w wysokości 2,1 mln EUR (2008 r.: strata 17,9 mln EUR) za rok zakończony 31 grudnia 2009 r. Z kwoty zysku z tytułu różnic kursowych wykazanego w rachunku zysków i strat, kwota 0,7 mln EUR (2008 r.: strata 24,5 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.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA

### FINANSOWEGO

Poniższa tabela podsumowuje ekspozycję Grupy na ryzyko kursowe na dzień 31 grudnia 2009 r.

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

2009:	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. HUF	w tys. SKK	w tys. RON	w tys. Inne	w tys. Ogółem
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	362	2 846	680	n.d.	541	51	4 480
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 172	4 734	1 148	n.d.	13	198	13 265
Pozostałe należności z tytułu kredytów	6 641	19	-	n.d.	-	-	6 660
<b>Aktywa finansowe ogółem</b>	<b>14 175</b>	<b>7 599</b>	<b>1 828</b>	<b>n.d.</b>	<b>554</b>	<b>249</b>	<b>24 405</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	(13 606)	(52 122)	(1 279)	n.d.	(178)	(92)	(67 277)
Pożyczki, w tym umowy leasingu finansowego	(203 042)	(56 934)	-	n.d.	-	(14)	(259 990)
Pochodne instrumenty finansowe	-	(182)	(1 443)	n.d.	-	-	(1 625)
<b>Zobowiązania finansowe ogółem</b>	<b>(216 648)</b>	<b>(109 238)</b>	<b>(2 722)</b>	<b>n.d.</b>	<b>(178)</b>	<b>(107)</b>	<b>(328 893)</b>
<b>(Zobowiązania)/ aktywa finansowe netto</b>	<b>(202 473)</b>	<b>(101 639)</b>	<b>(894)</b>	<b>n.d.</b>	<b>376</b>	<b>139</b>	<b>(304 491)</b>
<b>2008:</b>	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. PLN</b>	<b>w tys. HUF</b>	<b>w tys. SKK</b>	<b>w tys. RON</b>	<b>w tys. Inne</b>	<b>w tys. Ogółem</b>
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	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>

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, strata po opodatkowaniu za rok obrotowy byłaby o 1,2 mln EUR wyższa/niższa (w 2008 r. strata po opodatkowaniu za rok obrotowy byłaby niższa/wyższa o 2,5 mln EUR).

W wypadku spadku/wzrostu kursu euro wobec forinta węgierskiego o 10%, przy założeniu braku zmiany pozostałych zmiennych, strata po opodatkowaniu za rok obrotowy byłaby o 0,9 mln EUR niższa/wyższa (w 2008 r. strata po opodatkowaniu za rok obrotowy byłaby wyższa/nieższa o 0,9 mln 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, strata po opodatkowaniu za rok obrotowy byłaby o 1,8 mln EUR niższa/wyższa (w 2008 r. strata po opodatkowaniu za rok obrotowy byłaby niższa/wyższa o 0,6 mln 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 24). Kredyty o zmiennej stopie procentowej narażają Grupę na ryzyko stopy procentowej dotyczące przepływów pieniężnych.

Ryzyko stopy procentowej dotyczące przepływów pieniężnych i wartości godziwej jest okresowo monitorowane przez Zarządzającego Nieruchomościami. Zarządzający Nieruchomościami monitoruje swoją ekspozycję na ryzyko stopy procentowej w sposób dynamiczny. Analizuje on ekspozycję 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 lat zakończonych 31 grudnia 2009 r. i 2008 r. Grupa była stroną dwóch kontraktów na zamianę stóp procentowych (IRS), zawartych 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 nieoprocenowane i mają terminy płatności do jednego roku.

Analizy wrażliwości przedstawione poniżej opierają się na zmianie jednego założenia przy zachowaniu pozostałych założeń niezmiennych. W praktyce taka sytuacja jest mało prawdopodobna, a zmiany niektórych założeń mogą być ze sobą skorelowane, np. zmiana stopy procentowej i zmiana wartości rynkowych.

Wzrost/obniżenie stóp procentowych o 100 punktów bazowych spowodowałby zmniejszenie/zwiększenie straty po opodatkowaniu za rok obrotowy o 1,7 mln EUR (2008 r.: zmniejszenie/zwiększenie straty po opodatkowaniu za rok obrotowy o 1,6 mln EUR).

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

### (b) Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe powstaje w odniesieniu do środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz ekspozycji kredytowych dotyczących klientów płacących czynsze, w tym niespłaconych należności (Nota 19). Ryzykiem kredytowym zarządza się na poziomie lokalnym i na poziomie Grupy. Grupa określa poziom możliwego do zaakceptowania poziomu ryzyka poprzez ustalanie limitów dla ekspozycji wobec pojedynczego kontrahenta lub grupy kontrahentów oraz dla segmentów geograficznych i branżowych. Tego rodzaju ryzyka są weryfikowane raz w roku lub częściej. Zgodnie z polityką Grupy, umowy najmu są podpisywane, o ile to możliwe, z klientami o odpowiedniej historii kredytowej. Transakcje gotówkowe zawierane są wyłącznie z instytucjami finansowymi o wysokiej wiarygodności kredytowej. Wykorzystanie limitów kredytowych jest monitorowane na bieżąco.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe z tytułu aktywów finansowych stanowiących środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności jest równa wartości bilansowej tych aktywów za rok, czyli 17,7 mln EUR (w 2008 r. 23,1 mln).

Znaczna ilość środków pieniężnych jest przechowywana w następujących bankach, które na 31 grudnia 2009 r. i 2008 r. miały następujące ratingi:

Bank	Rating	2009 w tys. EUR	Rating	2008 w tys. EUR
Bank Pekao SA	A -1	6 639	A -1	5 243
MeesPierson	A	3 788	-	-
BNP Paribas	-	-	AA	4 353
ING Bank NV	A +	156	AA	1 956
		<b>10 583</b>		<b>11 552</b>

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 zarządzanych podmiotów, Zarządzający Nieruchomościami dąży do zapewnienia elastyczności finansowania poprzez utrzymanie dostępności środków pieniężnych i linii kredytowych.

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

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR
<b>Aktywa finansowe – krótkoterminowe</b>		
Należności z tytułu dostaw i usług – wymagalne do jednego roku	4 480	7 838
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty – wymagalne do jednego roku	13 265	15 288
	<b>17 745</b>	<b>23 126</b>
<b>Aktywa finansowe – kredyty i pożyczki długoterminowe</b>		
Od 1 roku do 2 lat	(5 293)	(52 624)
Od 2 do 5 lat	(12 338)	(22 920)
Powyżej 5 lat	(74 088)	(76 439)
	<b>(91 719)</b>	<b>(151 983)</b>
<b>Zobowiązania finansowe – krótkoterminowe</b>		
Kredyty i pożyczki	(168 271)	(95 702)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania – wymagalne do jednego roku	(55 613)	(53 402)
	<b>(223 884)</b>	<b>(149 104)</b>

W pozycji zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ujęte zostały kaucje wpłacone przez klientów w związku z przedsprzedażą budowanych apartamentów. Ich kwota wynosi 40,1 mln EUR (2008 r.: 34,7 mln EUR) i zostanie ujęta w rachunku zysków i strat wraz z zakończeniem budowy.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2009 r. cztery kredyty, na łączną kwotę 92,4 mln EUR, zostały przeniesione z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych, jako kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym przypadające do spłaty w terminie do jednego roku lub płatne na żądanie. Przeniesienie wynikało z faktu naruszenia zobowiązań umownych lub niezapłacenia kwot należnych z tytułu tych kredytów. Banki są świadome faktu



# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

formalnego naruszenia warunków udzielenia kredytu i braku płatności należnych kwot, lecz nie zażądały spłaty kredytów. W wypadku dwóch z tych kredytów, na łączną kwotę (w 2009 r.) 67,1 mln EUR, naruszenie warunków występowało na dzień 31 grudnia 2008 r. i na dzień 31 grudnia 2009 r. były one zaklasyfikowane jako kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym przypadające do spłaty w terminie do jednego roku lub płatne na żądanie. Brak płatności w wypadku dwóch pozostałych kredytów dotyczy należnych odsetek. Ponadto, istnieje jeden kredyt płatny na żądanie w kwocie 9,0 mln EUR (2008 r.: 8,4 mln EUR płatne w okresie do jednego roku), w odniesieniu do którego prowadzone są z bankiem negocjacje w sprawie warunków refinansowania. Według stanu na 31 grudnia 2009 r. łączna wartość kredytów z terminem spłaty do jednego roku wynosiła 156,0 mln EUR (z wyłączeniem kredytów związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży), podczas gdy na 31 grudnia 2008 r. była to kwota 95,7 mln EUR, co oznacza wzrost o 60,3 mln EUR. Wzrost na kwotę 25,4 mln EUR dotyczy dwóch wspomnianych powyżej kredytów, w wypadku których wystąpił brak zapłaty należnych kwot. Pozostała kwota 34,9 mln EUR wynika z naturalnych zmian struktury wiekowej zadłużenia zaciągniętego przez Grupę. Obecnie prowadzone są rozmowy z bankami dotyczące spłaty niektórych z tych kredytów.

Członkowie Rady Dyrektorów wzięli także pod uwagę zbycie udziałów Grupy w przedsięwzięciach w Słowacji, realizowanych w ramach spółki *joint venture*, które zostało ogłoszone 3 listopada 2009 r. Więcej informacji na ten temat znajduje się w Notach 20 i 31, które dotyczą aktywów przeznaczonych do sprzedaży oraz transakcji zbycia. Zaprzestanie konsolidacji udziału Grupy w zadłużeniu spółki *joint venture* i otrzymanie płatności gotówkowej po finalizacji transakcji zbycia obniży w sumie ogólne zadłużenie Spółki o kwotę ok. 20,5 mln EUR od czasu ponownego zainwestowania otrzymanych środków pieniężnych.

### 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 bankowymi 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 poniżej 75%. Wskaźnik zadłużenia na 31 grudnia 2009 r. przedstawiono w poniższej tabeli.

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR
Kredyty bankowe ogółem	(259 990)	(247 685)
minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13 265	15 288
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>(246 725)</b>	<b>(232 397)</b>
Kapitał własny ogółem przypisany akcjonariuszom Spółki	(113 166)	(172 566)
<b>Kapitał ogółem</b>	<b>(359 891)</b>	<b>(404 963)</b>
<b>Wskaźnik zadłużenia</b>	<b>68,6%</b>	<b>57,4%</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 firmy King Sturge. 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. Począwszy od roku zakończonego 31 grudnia 2009 r. Grupa przestała korzystać z usług firm Cushman & Wakefield i Colliers International i zatrudniła firmę King Sturge, która co pół roku przeprowadza niezależną 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. Informacje dotyczące segmentów

#### 3.1 Segmenty działalności

Kierownictwo dokonało podziału prowadzonej działalności gospodarczej na segmenty w oparciu o raporty podlegające przeglądowi strategicznego komitetu sterującego i wykorzystywane w procesie podejmowania decyzji strategicznych.

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

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

Poniższa tabela stanowi podsumowanie informacji dotyczących sprawozdawczych segmentów działalności, przekazanych strategicznemu komitetowi sterującemu i obejmujących rok zakończony 31 grudnia 2009 r.:

Rok zakończony 31 grudnia 2009	Wynajem nieruchomości	Sprzedaż nieruchomości mieszkalnych	Działalność hotelarska	Pozostałe	2009
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Przychody	13 253	17 358	16 599	69	47 279
Koszty operacyjne	(5 209)	(16 274)	(10 220)	(27)	(31 730)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>8 044</b>	<b>1 084</b>	<b>6 379</b>	<b>42</b>	<b>15 549</b>
Koszty administracyjne	(842)	(1 337)	(2 942)	(5 228)	(10 349)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne</b>	<b>7 202</b>	<b>(253)</b>	<b>3 437</b>	<b>(5 186)</b>	<b>5 200</b>
Pozostałe przychody operacyjne	195	15	165	648	1 023
Pozostałe koszty operacyjne	(102)	(76)	(75)	(138)	(391)
Odpis wartości aktywów przeznaczonych do sprzedaży do wysokości możliwej do uzyskania wartości netto	-	(5 930)	-	-	(5 930)
Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(35 558)	-	-	-	(35 558)
Utrata wartości zapasów	-	(9 890)	-	-	(9 890)
Strata na sprzedaży udziałów w spółkach JV	(1 586)	-	-	-	(1 586)
<b>(Strata) / zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>(29 849)</b>	<b>(16 134)</b>	<b>3 527</b>	<b>(4 676)</b>	<b>(47 132)</b>
Przychody finansowe	71	309	11	195	586
Koszty finansowe	(6 118)	(1 850)	(2 625)	(14)	(10 607)
Koszty finansowe – pozostały zysk (strata) – różnice kursowe	(124)	(538)	776	16	130
<b>Wynik brutto segmentu</b>	<b>(36 020)</b>	<b>(18 213)</b>	<b>1 689</b>	<b>(4 479)</b>	<b>(57 023)</b>
Podatek dochodowy					7 805
<b>Strata za okres wykazana w rachunku zysków i strat</b>					<b>(49 218)</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Rok zakończony 31 grudnia 2009	Wynajem nieruchomości	Sprzedaż nieruchomości mieszkalnych	Działalność hotelarska	Pozostałe	2009
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
<b>Aktywa segmentu sprawozdawczego</b>	167 070	172 691	110 603	-	450 364
Aktywa nieprzypisane					12 936
<b>Aktywa ogółem</b>					<b>463 300</b>
<b>Zobowiązania segmentu sprawozdawczego</b>	(130 038)	(137 956)	(79 093)	-	(347 087)
Zobowiązania nieprzypisane					(2 315)
<b>Zobowiązania ogółem</b>					<b>(349 402)</b>

Rok zakończony 31 grudnia 2009	Wynajem nierucho- mości	Sprzedaż nierucho- mości miesz- kalnych	Działalność hotelarska	Pozostałe	2009	
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	
<b>Inne pozycje dotyczące segmentu</b>					Segment y sprawo- zdawcze	Grupa ogółem
Nakłady inwestycyjne	302	126	79	17	524	524
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	55	184	2 309	31	2 579	2 579
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	8	2	35	11	56	56

Rok zakończony 31 grudnia 2008	Wynajem nieruchomości	Sprzedaż nieruchomości mieszkalnych	Działalność hotelarska	Pozostałe	2008
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Przychody	17 041	13 014	21 435	385	51 875
Koszty operacyjne	(7 025)	(12 640)	(14 982)	(637)	(35 284)
<b>Zysk / (strata) brutto</b>	10 016	374	6 453	(252)	16 591
Koszty administracyjne	(1 320)	(1 870)	(2 485)	(9 733)	(15 406)
<b>Zysk / (strata) brutto ze sprzedaży pomniejszona o koszty administracyjne</b>	<b>8 696</b>	<b>(1 496)</b>	<b>3 968</b>	<b>(9 983)</b>	<b>1 185</b>
Pozostałe przychody operacyjne	282	346	127	409	1 164
Pozostałe koszty operacyjne	(134)	(279)	(781)	(780)	(1 974)
Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(4 495)	-	-	-	(4 495)
Odpis wartości firmy	(469)	687	-	-	218
<b>(Strata) / zysk z działalności operacyjnej</b>	3 880	(742)	3 314	(10 354)	(3 902)
Przychody finansowe	248	657	34	440	1 379
Koszty finansowe	(9 513)	(2 172)	(4 347)	(121)	(16 153)
Koszty finansowe – pozostały zysk (strata) – różnice kursowe	(13 520)	2 778	(12 088)	656	(22 174)
<b>Wynik brutto segmentu</b>	<b>(18 905)</b>	<b>521</b>	<b>(13 087)</b>	<b>(9 379)</b>	<b>(40 850)</b>
Podatek dochodowy					1 153
<b>Strata za okres wykazana w rachunku zysków i strat</b>					<b>(39 697)</b>
<b>Rok zakończony</b>	<b>Wynajem</b>	<b>Sprzedaż</b>	<b>Działalność</b>	<b>Pozostałe</b>	<b>2008</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

31 grudnia 2008	nieruchomości	nieruchomości mieszkalnych	hotelarska		
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
<b>Aktywa segmentu sprawozdawczego</b>	208 880	169 822	121 935	-	500 637
Aktywa nieprzypisane					15 397
<b>Aktywa ogółem</b>					<b>516 034</b>
<b>Zobowiązania segmentu sprawozdawczego</b>	(133 505)	(122 329)	(82 984)	-	(338 818)
Zobowiązania nieprzypisane					(3 377)
<b>Zobowiązania ogółem</b>					<b>(342 195)</b>

  

Rok zakończony 31 grudnia 2008	Wynajem nieruchomości	Sprzedaż nieruchomości mieszkalnych	Działalność hotelarska	Pozostałe	2009	
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	
					Segmenty sprawozdawcze	Grupa ogółem
Nakłady inwestycyjne	1 015	177	519	506	2 217	2 217
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	70	467	2 016	371	2 924	2 924
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	31	4	43	69	147	147

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 i zobowiązania finansowe.

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.

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

- Polska,
- Węgry,
- Bułgaria,
- Rumunia, oraz
- Słowacja (2 listopada 2009 r. nastąpiła sprzedaż części aktywów znajdujących się w portfelu)

**Przychody      Aktywa      Nakłady      Amortyzacja**

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Rok zakończony 31 grudnia 2009	trwałe	inwestycyjne	rzeczowych aktywów trwałych	Amortyzacja wartości niematerial- nych i prawnych	
w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	
Polska	40 247	206 025	235	2 250	50
Węgry	4 867	42 594	172	35	5
Słowacja	15	143	113	15	-
Bułgaria	764	5 834	2	10	-
Rumunia	1 386	22 836	2	254	1
	<b>47 279</b>	<b>277 432</b>	<b>411</b>	<b>2 564</b>	<b>56</b>
Nieprzypisane	-	7 549	-	15	-
<b>Ogółem</b>	<b>47 279</b>	<b>284 981</b>	<b>524</b>	<b>2 579</b>	<b>56</b>

Rok zakończony 31 grudnia 2008	Przychody	Aktywa trwałe	Nakłady inwestycyjne	Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	Amortyzacja wartości niematerial- nych i prawnych
w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Polska	42 153	229 729	1 117	2 251	147
Węgry	6 863	52 089	794	50	-
Słowacja	5	2 643	156	16	-
Bułgaria	739	6 689	51	7	-
Rumunia	2 115	38 907	65	249	-
	<b>51 870</b>	<b>330 057</b>	<b>2 183</b>	<b>2 573</b>	<b>147</b>
Nieprzypisane	-	6 996	35	351	-
<b>Ogółem</b>	<b>51 875</b>	<b>337 053</b>	<b>2 218</b>	<b>2 924</b>	<b>147</b>

#### 4. Analiza kosztów

##### 4.1 Koszty operacyjne

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR
Koszty sprzedaży nieruchomości mieszkalnych	15 138	10 053
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	8 480	12 972
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	1 141	1 653
Koszty osobowe	4 869	6 541
Koszty sprzedaży i reklamy	1 207	2 799
Amortyzacja	895	1 266
<b>Koszty operacyjne</b>	<b>31 730</b>	<b>35 284</b>

##### 4.2 Koszty administracyjne

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług podatkowych		
- Koszt badania sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy przez biegłego rewidenta Grupy	295	308
Koszt innych usług realizowanych przez biegłego rewidenta Grupy:		
- Koszt badania sprawozdań finansowych jednostek zależnych Spółki zgodnie z wymogami ustawowymi	20	20
- Koszty niezwiązane z badaniem sprawozdania finansowego – koszty przeglądów śródrocznych	95	101
- Koszty niezwiązane z badaniem sprawozdania finansowego – usługi podatkowe	11	90
Inne usługi profesjonalne	364	201
Koszty wynagrodzeń motywacyjnych i wynagrodzeń kierownictwa	4 140	5 719
Inne koszty usług specjalistycznych	961	3 592
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	1 269	1 425
Płatności w formie akcji własnych (Nota 28)	29	91
Koszty osobowe	1 346	1 466
Amortyzacja	1 740	1 805
Inne koszty administracyjne	79	588
<b>Koszty administracyjne</b>	<b>10 349</b>	<b>15 406</b>

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR
Atlas Estates Limited	4 217	6 719
Spółki zależne i inne	6 132	8 687
<b>Koszty administracyjne</b>	<b>10 349</b>	<b>15 406</b>

### 4.3 Koszty świadczeń pracowniczych

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR
Wynagrodzenia	5 911	7 816
Składki na ubezpieczenia społeczne	650	948
Składki emerytalne	-	42
<b>Koszty świadczeń pracowniczych</b>	<b>6 561</b>	<b>8 806</b>

<b>Średnia liczba zatrudnionych</b>	<b>340</b>	<b>332</b>
-------------------------------------	------------	------------

### 5. Pozostałe przychody operacyjne

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA

### FINANSOWEGO

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR
Przychody związane z pozycjami refakturowanymi	82	198
Przychody z tytułu kar, odsetek i opłat	78	172
Pozostałe przychody operacyjne	863	794
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>1 023</b>	<b>1 164</b>

#### 6. Pozostałe koszty operacyjne

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR
Koszty przeprowadzenia pierwszej ofert publicznej na GPW	-	349
Koszty związane z pozycjami refakturowanymi	-	505
Kary, odsetki i opłaty	112	130
Pozostałe koszty operacyjne	279	990
Strata na sprzedaży udziałów w spółkach JV	1 586	-
Odpis wartości aktywów przeznaczonych do sprzedaży do wysokości możliwej do uzyskania wartości netto	5 930	-
Utrata wartości zapasów	9 890	-
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>17 797</b>	<b>1 974</b>

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

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR
Odsetki od kredytów bankowych	(9 752)	(13 107)
Odsetki od pozostałych kredytów	(113)	(167)
Strata na instrumentach pochodnych na stopę procentową	(10)	(2 040)
Pozostałe opłaty o podobnym charakterze	(732)	(839)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(10 607)</b>	<b>(16 153)</b>
<b>Przychody finansowe – przychody odsetkowe</b>	<b>586</b>	<b>1 379</b>
<b>Koszty finansowe z wyłączeniem różnic kursowych – netto</b>	<b>(10 021)</b>	<b>(14 774)</b>
Niezrealizowane dodatnie różnice kursowe	857	5 034
Niezrealizowane ujemne różnice kursowe	(172)	(29 489)
Zrealizowane dodatnie różnice kursowe	558	3 290
Zrealizowane ujemne różnice kursowe	(1 113)	(1 009)
<b>Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe</b>	<b>130</b>	<b>(22 174)</b>
<b>Koszty finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto</b>	<b>(9 891)</b>	<b>(36 948)</b>

#### 8. Podatek dochodowy



# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Działalność kontynuowana	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżący podatek od zysku za rok obrotowy	(501)	(686)
Korekta dotycząca poprzednich okresów	(302)	(61)
Ogółem podatek bieżący	(803)	(747)
Odroczony podatek dochodowy	8 608	1 900
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>7 805</b>	<b>1 153</b>

### Podatek od pozycji odniesionych na kapitał własny

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR
Podatek odroczone od nadwyżki z przeszacowania	2 213	(3 621)
Podatek odroczone z tytułu różnic kursowych rozliczonych z kapitałem	(5)	1 009
	<b>2 208</b>	<b>(2 612)</b>

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:

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR
<b>Strata brutto</b>	<b>(57 023)</b>	<b>(40 850)</b>
Podatek od straty według średniej stawki krajowej – 19% (w 2008 r. - 19%)	<b>10 834</b>	7 762
Czynniki mające wpływ na obciążenie:		
Różnice trwałe	(3 263)	(2 262)
Wykorzystanie strat podatkowych z lat ubiegłych	23	-
Niewykazany podatek odroczone od straty podatkowej w roku bieżącym	(1 503)	(990)
Korekta dotycząca lat poprzednich	(302)	(61)
Odpis aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	(4 494)
Korzyści wynikające z aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego niewykazanego w latach ubiegłych	2 016	-
Różnice w lokalnych stawkach podatku	-	1 198
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>7 805</b>	<b>1 153</b>

Istnieją niewykazane aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące strat brutto w wysokości 5,7 mln EUR (w 2008 r.: 5,7 mln EUR).

### 9. Dywidendy

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR
Wyplata zaliczki na poczet dywidendy	-	-
Wyplata drugiej zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za 2007 r. – 16,68 eurocentów na akcję zwykłą	-	7 503
	-	<b>7 503</b>

W roku zakończonym 31 grudnia 2009 r. nie została ogłoszona wypłata dywidendy, ani też dywidenda nie była wypłacana.

### 10. Strata na akcję

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

Na potrzeby obliczenia rozwodnionej straty na akcję średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych jest korygowana tak, aby uwzględnić konwersję wszystkich akcji zwykłych mogących powodować efekt rozwodnienia. Różnica w liczbie akcji zwykłych w ujęciu podstawowym i rozwodnionym związana jest z wpływem, jaki miałyby realizacja warrantów akcyjnych pozostających w obrocie.

Poniżej przedstawiono uzgodnienie wysokości straty do średniej ważonej liczby akcji przyjętej do obliczeń:

Rok zakończony 31 grudnia 2009	(Strata)	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
Działalność kontynuowana	w tys. EUR		
<b>Podstawowa strata na akcję</b>			
Strata przypisana akcjonariuszom Spółki	(48 677)	46 852 014	(103,9)
<b>Papiery wartościowe mogące powodować efekt rozwodnienia</b>	-	-	-
Warranty akcyjne			
<b>Rozwodniona strata na akcję</b>	(48 677)	46 852 014	(103,9)
Skorygowana strata			
<b>Rok zakończony 31 grudnia 2008</b>	(Strata)	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
<b>Działalność kontynuowana</b>	w tys. EUR		
<b>Podstawowa strata na akcję</b>			
Strata przypisana akcjonariuszom Spółki	(39 694)	45 848 392	(86,6)
<b>Papiery wartościowe mogące powodować efekt rozwodnienia</b>	-	-	-
Warranty akcyjne			
<b>Rozwodniona strata na akcję</b>	(39 694)	45 848 392	(86,6)
Skorygowana strata			

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 11. Wartość firmy

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR
<b>Koszt</b>		
Na początek roku	1 550	1 768
Korekta wynagrodzenia wniesionego w poprzednich okresach do wartości godziwej (zob. Nota 31)	-	(398)
Nabycie w wyniku połączenia przedsiębiorstw (zob. Nota 31)	-	180
<b>Na koniec roku</b>	<b>1 550</b>	<b>1 550</b>
<b>Całkowita utrata wartości</b>		
Na początek roku	(1 550)	(1 768)
Odpis aktualizacyjny związany z nabytą wartością firmy (zob. Nota 31)	-	(469)
Ujemna wartość firmy z nabycia (zob. Nota 31)	-	687
<b>Na koniec roku</b>	<b>(1 550)</b>	<b>(1 550)</b>
<b>Wartość księgowa netto na koniec roku</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 nabycia.

### 12. Spółki *joint venture*

Jak wspomniano w Nocie 36, 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*:

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR
Aktywa trwałe	339	2 689
Aktywa obrotowe	30 611	36 063
Zobowiązania krótkoterminowe	(17 014)	(12 403)
Zobowiązania długoterminowe	(9 999)	(12 725)
<b>Aktywa netto</b>	<b>3 999</b>	<b>13 624</b>
Przychody	21	5
Koszty	(787)	(690)
<b>Strata netto</b>	<b>(766)</b>	<b>(685)</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 2008 r.	634	478	1 112
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>
Zwiększenia	23	-	23
Przeniesienie	-	(416)	(416)
Zbycie	(1)	-	(1)
Korekty kursowe	7	5	12
<b>Na 31 grudnia 2009 r.</b>	<b>492</b>	<b>-</b>	<b>492</b>
<b>Umorzenie</b>			
Na 1 stycznia 2008 r.	(135)	(35)	(170)
Odpisy amortyzacyjne 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>
Przeniesienie	-	57	57
Odpisy amortyzacyjne za rok	(52)	-	(52)
Korekty kursowe	(5)	(1)	(6)
<b>Na 31 grudnia 2009 r.</b>	<b>(265)</b>	<b>-</b>	<b>(265)</b>
<b>Wartość księgowa netto na 31 grudnia 2009 r.</b>	<b>227</b>	<b>-</b>	<b>227</b>
Wartość księgowa netto na 31 grudnia 2008 r.	255	355	610
Wartość księgowa netto na 31 grudnia 2007 r.	499	443	942

### 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 2009 r. rachunek zysków i strat został obciążony kwotą 0,2 mln EUR (2008: 0,3 mln EUR) z tytułu amortyzacji, a korekty kursowe w wysokości 0,3 mln EUR (2008: 2,2 mln EUR) zwiększyły pozycję „pozostałe kapitały rezerwowe”. Ponadto w wyniku przeprowadzenia przeglądu nieruchomości gruntowych wykorzystywanych pod budowę Platinum Towers, grunt będący przedmiotem umowy leasingu operacyjnego o wartości 3,3 mln EUR został przeniesiony do inwestycji Platinum Towers i ujęty w zapasach. Na 31 grudnia 2009 r. wartość księgowa netto rozliczeń międzyokresowych czynnych z tytułu leasingu operacyjnego gruntów wyniosła 13,2 mln EUR (31 grudnia 2008 r.: 16,4 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 transpor- tu w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Wg kosztu lub wyceny</b>				
Na 1 stycznia 2008 r.	<b>113 985</b>	<b>3 036</b>	<b>257</b>	<b>117 278</b>
Przeniesienie pomiędzy kategoriami	(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>
Przeniesienie	-	(62)	-	(62)
Zwiększenia wg kosztu nabycia	49	160	24	233
Korekty kursowe	692	329	16	1 037
Zbycie	-	(40)	(127)	(167)
Aktualizacja wyceny	(10 852)	-	-	(10 852)
<b>Na 31 grudnia 2009 r.</b>	<b>92 949</b>	<b>10 625</b>	<b>216</b>	<b>103 790</b>
<b>Umorzenie</b>				
Na 1 stycznia 2008 r.	(2 967)	(795)	(47)	(3 809)
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>
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 546)	(787)	(68)	(2 401)
Przeniesienie	-	5	-	5
Korekty kursowe	(116)	(255)	(21)	(392)
Zbycie	-	18	71	89
<b>Na 31 grudnia 2009 r.</b>	<b>(5 611)</b>	<b>(2 536)</b>	<b>(118)</b>	<b>(8 265)</b>
<b>Wartość księgowa netto na 31 grudnia 2009 r.</b>	<b>87 338</b>	<b>8 089</b>	<b>98</b>	<b>95 525</b>
Wartość księgowa netto na 31 grudnia 2008 r.	99 111	8 721	203	108 035
Wartość księgowa netto na 31 grudnia 2007 r.	111 018	2 241	210	113 469

Wycena budynków odzwierciedla stan na 31 grudnia 2009 r. Wycenę przeprowadzili uprawnieni rzeczoznawcy majątkowi pracujący w charakterze rzeczoznawców zewnętrznych dla firmy King Sturge, 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 29).

Grupa ustanowiła zastaw na rzeczowych aktywach trwałych o wartości 93,2 mln EUR (31 grudnia 2008 r.: 105,9 mln EUR) jako zabezpieczenie kredytów bankowych udzielonych podmiotom zależnym. Nieruchomości inwestycyjne zabezpieczają kredyty w wysokości 66,7 mln EUR (31 grudnia 2008 r.: 67,6 mln EUR) (Nota 24).

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

	<b>2009</b> w tys. EUR	<b>2008</b> w tys. EUR
Koszt na 1 stycznia	85 888	85 266
Umorzenie	(5 271)	(3 701)
<b>Na 31 grudnia</b>	<b>80 617</b>	<b>81 565</b>

### 16. Nieruchomości inwestycyjne

	<b>2009</b> w tys. EUR	<b>2008</b> w tys. EUR
Na początek roku	198 677	217 040
Nabycie w wyniku połączenia przedsiębiorstw (Nota 31)	-	9 540
Zbycie (Nota 31)	(2 725)	-
Przeniesienie z innych kategorii aktywów	2 229	-
Koszty aktywowane na istniejące środki trwałe	268	835
Różnice kursowe	(1 862)	(24 243)
Wartość bieżąca rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego	(2)	-
Zmniejszenie wartości godziwej	(35 558)	(4 495)
<b>Ogółem</b>	<b>161 027</b>	<b>198 677</b>

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Grupy na 31 grudnia 2009 r. została określona na podstawie wyceny przeprowadzonej przez firmę King Sturge 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.

Grupa ustanowiła zastaw na nieruchomościach inwestycyjnych o wartości 152,8 mln EUR (2008 r.: 176,9 mln EUR) jako zabezpieczenie kredytów bankowych udzielonych podmiotom zależnym. Nieruchomości inwestycyjne zabezpieczają kredyty w wysokości 117,2 mln EUR (2008 r.: 116,3 mln EUR) (Nota 24).

Przychody Grupy z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych znajdujących się w leasingu operacyjnym wyniosły 13,3 mln EUR (2008 r.: 17,1 mln EUR). Bezpośrednie koszty operacyjne, w tym koszty napraw i utrzymania, związane z nieruchomościami inwestycyjnymi, które generowały przychody z wynajmu wyniosły 5,2 mln EUR (2008 r.: 7,0 mln EUR). Bezpośrednie koszty operacyjne, w tym koszty napraw i utrzymania, związane z nieruchomościami inwestycyjnymi, które nie generowały przychodów z wynajmu w ciągu roku, wyniosły 0,8 mln EUR (2008 r.: 1,3 mln EUR).

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

Grupa prowadzi wynajem nieruchomości inwestycyjnych na podstawie niepodlegających rozwiązaniu umów leasingu operacyjnego. 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 na 31 grudnia 2009 r. przedstawiają się następująco:

	<b>2009</b> w tys. EUR	<b>2008</b> w tys. EUR
Termin wymagalności do 1 roku	9 712	8 959
Termin wymagalności od 1 do 5 lat	15 789	18 292
Termin wymagalności powyżej 5 lat	2 516	3 668
<b>Ogółem</b>	<b>28 017</b>	<b>30 919</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 18. Zapasy

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR
Grunty pod inwestycje	63 055	81 469
Koszty budowy	30 465	63 559
Zakończone inwestycje	67 055	10 827
<b>Nieruchomości własne i wynajmowane przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>160 575</b>	<b>155 855</b>
Pomniejszenie o aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, wykazywane w aktywach obrotowych (Nota 20)	(21 855)	-
<b>Na 31 grudnia 2009 r.</b>	<b>138 720</b>	<b>155 855</b>

W rachunku zysków i strat zapasy na kwotę 15,1 mln EUR (w 2008 r.: 10,1 mln EUR) zostały w ciągu roku przeniesione do kosztów działalności operacyjnej. W rachunku zysków i strat ujęto kwotę w wysokości 9,9 mln EUR (w 2008 r.: 0,8 mln EUR) w związku z dokonaniem odpisem zapasów. Wszystkie zapasy są wykazywane wg kosztu nabycia, z wyjątkiem zapasów na kwotę 29,1 mln EUR, wykazywanych wg wartości sprzedaży netto (w 2008 r.: 2,7 mln EUR).

Grunty służą jako zabezpieczenie kredytów bankowych na kwotę 76,0 mln EUR (w 2008 r.: 63,7 mln EUR) (Nota 24).

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

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR
<b>Termin wymagalności do 1 roku:</b>		
Należności z tytułu dostaw i usług	2 800	4 398
Pomniejszone o odpisy na utratę wartości należności	(1 394)	(1 447)
<b>Należności z tytułu dostaw i usług – netto</b>	<b>1 406</b>	<b>2 951</b>
Pozostałe należności	2 033	3 516
Rozliczenia międzyokresowe czynne i przychody niezafakturowane	1 041	1 371
	<b>4 480</b>	<b>7 838</b>
Pomniejszenie o aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, wykazywane w aktywach obrotowych (Nota 20)	(100)	-
<b>Na 31 grudnia 2009 r.</b>	<b>4 380</b>	<b>7 838</b>
<b>Długoterminowe – pozostałe należności z tytułu pożyczek:</b>		
Pożyczki udzielone inwestorom mniejszościowym	6 641	6 537
Rozliczenia międzyokresowe czynne i przychody niezafakturowane	-	1 349
Pozostałe długoterminowe należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19	42
	<b>6 660</b>	<b>7 928</b>
Pomniejszenie o aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, wykazywane w aktywach obrotowych (Nota 20)	(4 280)	-
<b>Na 31 grudnia 2009 r.</b>	<b>2 380</b>	<b>7 928</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 inwestorom mniejszościowym zbliżone są do ich wartości godziwej.

Na 31 grudnia 2009 r. rozpoznano utratę wartości krótkoterminowych należności z tytułu dostaw i usług w wysokości 1,4 mln EUR (w 2008 r.: 1,4 mln EUR). Na 31 grudnia 2009 r. dokonano odpisu nieściągalnych należności w kwocie 0,04 mln EUR (w 2008 r.: 0,1 mln EUR). Poniżej przedstawiono strukturę wiekową należności z rozpoznaną utratą wartości:

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>
0–3 miesiące	-	-
3–6 miesięcy	-	-
Ponad 6 miesięcy	(1 394)	(1 447)
<b>Na 31 grudnia 2009 r.</b>	<b>1 394</b>	<b>(1 447)</b>

Na 31 grudnia 2009 r. wartość przeterminowanych krótkoterminowych należności z tytułu dostaw i usług wyniosła 0,2 mln EUR (w 2008 r.: 1,9 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>2009</b>	<b>2008</b>
	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>
Euro	362	571
Złoty	2 846	5 390
Forint	680	1 168
Lej	541	435
Pozostałe waluty	51	274
<b>Na 31 grudnia 2009 r.</b>	<b>4 480</b>	<b>7 838</b>

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

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>
Na początek roku	(1 447)	(1 548)
Odpis na utratę wartości należności z tytułu dostaw i usług	(307)	(222)
Należności z tytułu dostaw i usług odpisane w ciągu roku jako nieściągalne	40	22
Odwrocenie niewykorzystanego odpisu	268	217
Korekty kursowe	52	84
<b>Na koniec roku</b>	<b>(1 394)</b>	<b>(1 447)</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 inwestorom mniejszościowym.

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

W dniu 3 listopada 2009 r. spółka Atlas ogłosiła zawarcie umowy dotyczącej sprzedaży wszystkich należących do niej udziałów w projektach inwestycyjnych w Słowacji („Portfel Inwestycji Słowackich”), realizowanych w Bratysławie (jeden projekt) i Koszycach (dwa projekty). W wyniku realizacji pierwszego



# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

etapu transakcji Grupa osiągnęła przychody netto na poziomie 0,9 mln EUR i oczekuje, że po zakończeniu drugiego etapu przychody te powiększą się o kolejne 7,1 mln EUR. Przewiduje się wykorzystanie wpływów ze sprzedaży do sfinansowania inwestycji deweloperskich realizowanych na nieruchomościach gruntowych znajdujących się w portfelu Grupy. Dotyczy to zwłaszcza nieruchomości zlokalizowanych w Warszawie, gdzie Grupa jest szczególnie aktywna i gdzie widzi możliwość realizacji wartości z działalności deweloperskiej w perspektywie następnych dwóch, trzech lat. Potencjał tych inwestycji kontrastuje z projektami w Słowacji, których realizacja wymagałaby ogromnych nakładów kapitału, przy długim okresie oczekiwania na zwrot z inwestycji.

Na 31 grudnia 2009 r. aktywa i zobowiązania bezpośrednio związane z transakcją sprzedaży klasyfikowane były oddzielnie. Utworzono odpis w kwocie 5,9 mln EUR (2008 r.: 0 EUR) na wartość posiadanych w Słowacji gruntów pod zabudowę. Poniżej wymieniono główne klasy aktywów i zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży:

	<b>31 grudnia 2009</b>
	<b>w tys. EUR</b>
<b>Aktywa:</b>	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	142
Zapasy	21 855
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	100
Należności z tytułu pożyczki na rzecz akcjonariusza	4 280
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	214
<b>Ogółem aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>26 591</b>

	<b>31 grudnia 2009</b>
	<b>w tys. EUR</b>
<b>Zobowiązania:</b>	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(6 426)
Kredyty bankowe	(12 240)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(778)
<b>Ogółem zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>(19 444)</b>

### 21. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<b>€'000</b>	<b>€'000</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 740	13 711
Lokaty krótkoterminowe	1 525	1 577
	<b>13 265</b>	<b>15 288</b>
Pomniejszenie o aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, wykazywane w aktywach obrotowych (Nota 20)	(214)	-
<b>Na 31 grudnia 2009 r.</b>	<b>13 051</b>	<b>15 288</b>

Efektywna stopa oprocentowania lokat krótkoterminowych zwrotnych na żądanie wynosiła 3,08% (w 2008 r.: 5,6%). Depozyty te są dostępne niezwłocznie na żądanie.

W pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” ujęto środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 6,1 mln EUR (w 2008 r.: 3,3 mln EUR), dotyczące wpływów o ograniczonej możliwości dysponowania, kaucji zabezpieczających, depozytów klientów i kredytów.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 22. Środki pieniężne z działalności operacyjnej

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR
<b>Strata za rok</b>	<b>(49 216)</b>	<b>(39 697)</b>
<b>Korekty:</b>		
Efekt dodatnich i ujemnych różnic kursowych	(685)	24 455
Koszty finansowe	10 607	16 153
Przychody finansowe	(586)	(1 379)
Podatek dochodowy	(7 805)	(1 153)
Odpisy aktualizujące nieściągalne wierzytelności i pozostałe odpisy	16	2 044
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	2 579	2 924
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	52	147
(Zysk)/strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	10	(6)
Wartość firmy netto z nabycia ujęta w rachunku zysków i strat	-	(218)
Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	35 558	4 495
Koszt płatności w formie akcji własnych	29	91
Strata na sprzedaży udziałów w spółkach JV	1 586	-
Odpis wartości aktywów przeznaczonych do sprzedaży do wysokości możliwej do uzyskania wartości netto	5 831	-
Utrata wartości zapasów	9 890	-
	<b>7 966</b>	<b>7 856</b>
<b>Zmiana stanu kapitału obrotowego</b>		
Zwiększenie poziomu zapasów	(9 325)	(28 933)
Zmniejszenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	2 512	973
Zwiększenie stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	1 293	7 052
	<b>(5 520)</b>	<b>(20 908)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>2 446</b>	<b>(13 052)</b>

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

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR
<b>Krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(3 684)	(9 431)
Pozostałe podatki i ubezpieczenia społeczne	(615)	(693)
Pozostałe zobowiązania	(4 068)	(3 228)
Rozliczenia międzyokresowe bierne i przychody przyszłych okresów	(47 246)	(40 050)
	<b>(55 613)</b>	<b>(53 402)</b>
Pomniejszenie o zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży (Nota 20)	70	-
<b>Na 31 grudnia 2009 r.</b>	<b>(55 543)</b>	<b>(53 402)</b>
<b>Długoterminowe – pozostałe zobowiązania</b>		
Pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych	(9 114)	(6 972)
Pozostałe długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(2 550)	(3 132)
	<b>(11 664)</b>	<b>(10 104)</b>
Pomniejszenie o zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży (Nota 20)	6 356	-
<b>Na 31 grudnia 2009 r.</b>	<b>(5 308)</b>	<b>(10 104)</b>
<b>Ogółem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>67 277</b>	<b>(63 506)</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Pomniejszenie o zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży (Nota 20)	6 426	-
<b>Na 31 grudnia 2009 r.</b>	<b>(60 851)</b>	<b>(63 506)</b>

Pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych nie były zabezpieczone i były oprocentowane wg rocznej stopy od 2,55% do 6,43% (w 2008 r.: od 4,69% do 8,90%). Wartość księgowa tych pożyczek została uznana za zbliżoną do ich wartości godziwej. Pożyczki te podlegają spłacie w okresie od jednego do dwóch lat.

### 24. Kredyty bankowe

	2009 w tys. EUR	2008 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	(156 031)	(95 702)
<b>Długoterminowe</b>		
<i>O terminie spłaty do 2 lat</i>		
Zabezpieczone	(5 293)	(52 624)
<i>O terminie spłaty od 3 do 5 lat</i>		
Zabezpieczone	(12 338)	(22 920)
<i>O terminie spłaty powyżej 5 lat</i>		
Zabezpieczone	(74 088)	(76 439)
	<b>(91 719)</b>	<b>(151 983)</b>
<b>Ogółem</b>	<b>(247 750)</b>	<b>(247 685)</b>
Kredyty bankowe bezpośrednio związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży (Nota 20)	(12 240)	-
<b>Ogółem</b>	<b>(259 990)</b>	<b>(247 685)</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*).

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2009 r. cztery kredyty, na łączną kwotę 92,4 mln EUR, zostały przeniesione z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych, jako kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym przypadające do spłaty w terminie do jednego roku lub płatne na żądanie. Przeniesienie wynikało z faktu naruszenia zobowiązań umownych lub niezapłacenia kwot należnych z tytułu tych kredytów. Banki są świadome faktu formalnego naruszenia warunków udzielenia kredytu i braku płatności należnych kwot, lecz nie zażądały spłaty kredytów. W wypadku dwóch z tych kredytów, na łączną kwotę (w 2009 r.) 67,1 mln EUR, naruszenie warunków występowało na dzień 31 grudnia 2008 r. i na dzień 31 grudnia 2008 r. były one zaklasyfikowane jako kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym przypadające do spłaty w terminie do jednego roku lub płatne na żądanie. Niewykonanie zobowiązań umownych w wypadku dwóch pozostałych kredytów wynika z niezapłacenia odsetek. Ponadto, istnieje jeden kredyt płatny na żądanie w kwocie 9,0 mln EUR (2008 r.: 8,4 mln EUR płatne w okresie do jednego roku), w odniesieniu do którego prowadzone są z bankiem negocjacje w sprawie warunków refinansowania.

Według stanu na 31 grudnia 2009 r. łączna wartość kredytów z terminem spłaty do jednego roku wynosiła 156,0 mln EUR (z wyłączeniem kredytów związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży), podczas gdy na 31 grudnia 2008 r. była to kwota 95,7 mln EUR, co oznacza wzrost o 60,3 mln EUR. Wzrost na kwotę 25,4 mln EUR dotyczy dwóch wspomnianych powyżej kredytów, w wypadku których wystąpił brak zapłaty należnych kwot. Pozostała kwota 34,9 mln EUR wynika z naturalnych zmian struktury wiekowej zadłużenia zaciągniętego przez Grupę. Obecnie prowadzone są negocjacje z bankami dotyczące spłaty niektórych z tych kredytów.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

W dniu 25 stycznia 2010 r. Spółka poinformowała, że węgierska spółka zależna Cap East Kft, właściciel biurowca Metropol w Budapeszcie, zawarła umowę kredytową z FHB Kereskedelmi Bank Zft na kwotę 3,1 mln EUR. Środki pozyskane w ramach kredytu zostaną przeznaczone na finansowanie działalności operacyjnej oraz realizację projektów budowlanych na nieruchomościach znajdujących się w portfelu spółki.

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

Polska spółka zależna Zielono Sp. z o.o. zaciągnęła kredyt na zakup gruntów w kwocie 3,2 mln EUR z terminem spłaty 31 grudnia 2009 r. Investkredit Bank AG wyraził zgodę na przesunięcie wspomnianego terminu na 30 czerwca 2010 r. Postanowienia umowne dotyczące kwestii finansowych w zaktualizowanej umowie nie uległy zmianie, jednak zgodnie z nowymi warunkami umownymi wymagana jest około sześciomiesięczna przedpłata odsetek. Zarząd Spółki negocjuje z kolejnym bankiem przyznanie kredytu budowlanego.

Polska spółka zależna Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o. zaciągnęła kredyt na zakup gruntów w kwocie 3,4 mln EUR z terminem spłaty przypadającym 31 stycznia 2010 r. Bank BPH S.A wyraził zgodę na przesunięcie wspomnianego terminu na 30 czerwca 2010 r. Postanowienia umowne dotyczące kwestii finansowych w zaktualizowanej umowie nie uległy zmianie, jednak zgodnie z nowymi warunkami umownymi wymagana jest około pięciomiesięczna przedpłata odsetek. Zarząd Spółki negocjuje z kolejnym bankiem przyznanie kredytu budowlanego.

Polska spółka zależna Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o. nadal negocjuje z bankiem w sprawie przedłużenia terminu spłaty linii kredytowej o wartości 9,0 mln EUR. W toku bieżących negocjacji Reiffeisen Bank Polska S.A. zaoferował przedłużenie terminu do 30 września 2011 r.

Węgierska spółka zależna Atlas and Shasha Zrt nadal negocjuje z bankiem w sprawie przedłużenia terminu spłaty linii kredytowej o wartości 6 mln EUR. W toku bieżących negocjacji Volksbank zaoferował przedłużenie terminu spłaty o rok.

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.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Poniższa tabela zawiera dane o warunkach kredytów na 31 grudnia 2009 r.:

Kredytodawca	Dostępna kwota ogółem w tys. EUR	Kwota do spłaty ogółem w tys. EUR	Termin spłaty	Zabezpieczenie
Raiffeisen Bank Polska S.A.	39 249	39 249	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	88 877	85 549	czerwiec 2010 – 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	90 993	90 993	grudzień 2012 – grudzień 2021	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych należnościach, saldach na rachunkach bankowych i/lub udziałach
ING Bank	6 797	6 797	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 SA	1 686	1 686	czerwiec 2010	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych saldach na rachunkach bankowych i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
MKB Bank	14 928	14 928	marzec 2017	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych należnościach i udziałach
Volksbank	2 989	2 989	luty 2010	Hipoteka na aktywach oraz zastaw na odnośnych udziałach
Alpha Bank Romania SA	3 591	3 591	sierpień 2016	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych saldach na rachunkach bankowych i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
FHB Kereskedelmi Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság.	3 100	3 100	grudzień 2017	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych należnościach i udziałach
<b>Ogółem</b>	<b>252 210</b>	<b>248 882</b>		

Kwota podana w powyższej tabeli w pozycji „Kwota do spłaty ogółem” różni się od kwot podanych w skonsolidowanym bilansie na 31 grudnia 2009 r. odnośnie kredytów bankowych i kredytów w rachunku bieżącym ogółem ze względu rozliczenie bezpośrednich kosztów emisji zgodnie z MSSF.

Na dzień bilansowy, efektywne stopy procentowe kształtowały się następująco:

		EUR	PLN
Kredyty bankowe	2009	1,93%-6,19%	4,93%-13,74%
Kredyty bankowe	2008	4,44%-8,34%	8,09%-8,34%

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

	EUR w tys. EUR	PLN w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2009 r.</b>	<b>203 042</b>	<b>56 933</b>	<b>15</b>	<b>259 990</b>
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2008 r.	203 440	44 219	26	247 685

Grupa posiada następujące niewykorzystane środki z tytułu kredytów:

Zmienna stopa procentowa:	<b>EUR 2009 w tys. EUR</b>
Dostępne przez okres nie dłuższy niż 1 rok	-

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

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR
Należności z tytułu dostaw i usług	2 831	4 774
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 532	7 227
<b>Łączna wartość bilansowa aktywów finansowych, na których ustanowiono zabezpieczenie w celu zagwarantowania spłaty zobowiązań na rzecz banku</b>	<b>7 363</b>	<b>12 001</b>

### 25. Zobowiązania finansowe – instrumenty pochodne

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR
<i>Instrumenty pochodne niesklasyfikowane jako instrumenty hedgingowe:</i>		
- kontrakty zamiany stóp procentowych	(1 625)	(1 883)
Instrumenty finansowe sklasyfikowane jako przeznaczone do obrotu ogółem	(1 625)	(1 883)
<i>minus część długoterminowa:</i>		
- kontrakty zamiany stóp procentowych	1 257	1 427
<b>Część bieżąca</b>	<b>(368)</b>	<b>(456)</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.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

Poniższa tabela przedstawia terminy zapadalności finansowych instrumentów pochodnych:

	<b>2009</b> w tys. EUR	<b>2008</b> w tys. EUR
Do 3 miesięcy	(92)	(114)
Od 3 do 6 miesięcy	(92)	(114)
Od 6 do 12 miesięcy	(184)	(228)
Od 1 roku do 5 lat	(1 257)	(1 427)
<b>Instrumenty finansowe klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu ogółem</b>	<b>(1 625)</b>	<b>(1 883)</b>

### 26. Odroczonego podatku dochodowy

Odroczonego 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 odroczonego podatku dochodowym:

	<b>2009</b> w tys. EUR	<b>2008</b> w tys. EUR
Stan na początek roku	(23 763)	(25 431)
Nabycie w wyniku połączenia przedsiębiorstw	-	(124)
Zbycie w wyniku połączenia przedsiębiorstw	260	-
Odniesiony w rachunek zysków i strat	8 608	1 900
Odniesiony na kapitał własny	2 208	(2 612)
Różnice kursowe	553	2 504
	<b>(12 134)</b>	<b>(23 763)</b>
Pomniejszenie o podatek odroczonego związany z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży, wykazywanymi w aktywach obrotowych (Nota 20)	635	-
<b>Na 31 grudnia 2009 r.</b>	<b>(11 499)</b>	<b>(23 763)</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego – część długoterminowa</b>	<b>Przyspieszona amortyzacja podatkowa i inne pozycje</b>	<b>Aktualizacja wyceny i korekta wartości godziwej z nabycia</b>	<b>Ogółem</b>
	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>
Na 1 stycznia 2008 r.	(2 210)	(26 505)	(28 715)
Nabycie w wyniku połączenia przedsiębiorstw	(11)	(167)	(178)
Odniesienie w rachunek zysków i strat	148	474	622
Odniesienie na kapitał własny	(1 423)	(2 146)	(3 569)
Różnice kursowe	(85)	2 804	2 719
<b>Na 31 grudnia 2008 r.</b>	<b>(3 581)</b>	<b>(25 540)</b>	<b>(29 121)</b>
Zbycie w wyniku połączenia przedsiębiorstw	-	303	303
Odniesienie w rachunek zysków i strat	(561)	6 377	5 816
Odniesienie na kapitał własny	(5)	2 213	2 208
Różnice kursowe	(46)	330	284
	<b>(4 193)</b>	<b>(16 317)</b>	<b>(20 510)</b>
Pomniejszenie o podatek odroczoney związany z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży, wykazywanymi w aktywach obrotowych (Nota 20)	916	(138)	778
<b>Na 31 grudnia 2009 r.</b>	<b>(3 277)</b>	<b>(16 455)</b>	<b>(19 732)</b>

<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego – część długoterminowa</b>	<b>Straty podatkowe w tys. EUR</b>	<b>Pozostałe w tys. EUR</b>	<b>Ogółem w tys. EUR</b>
Na 1 stycznia 2008 r.	1 901	1 383	3 284
Nabycie w wyniku połączenia przedsiębiorstw	8	46	54
Odniesienie w rachunek zysków i strat	(50)	1 328	1 278
Odniesienie na kapitał własny	-	957	957
Różnice kursowe	(55)	(160)	(215)
<b>Na 31 grudnia 2008 r.</b>	<b>1 804</b>	<b>3 554</b>	<b>5 358</b>
Zbycie w wyniku połączenia przedsiębiorstw	(42)	-	(42)
Odniesienie w rachunek zysków i strat	2 974	(181)	2 793
Różnice kursowe	241	26	267
	<b>4 977</b>	<b>3 399</b>	<b>8 376</b>
Pomniejszenie o aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, wykazywane w aktywach obrotowych (Nota 20)	(143)	-	(143)
<b>Na 31 grudnia 2009 r.</b>	<b>4 834</b>	<b>3 399</b>	<b>8 233</b>



# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR
Kapitał z aktualizacji wyceny do wartości godziwej wykazany w kapitale własnym		
Aktualizacja wyceny gruntu i budynków	2 213	(3 621)
Różnice kursowe skompensowane z kapitałem rezerwowym	(5)	1 009
	<b>2 208</b>	<b>(2 612)</b>

Ze względu na status podatkowy Spółki Dominującej, 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 rozwiązanie kwoty aktywów rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

### 27. 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>			
Na 1 stycznia 2008 r.	44 978 081	484	484
Wyemitowane w celu częściowego rozliczenia wynagrodzenia za wyniki	1 430 954	4 537	4 537
Wyemitowane w ramach Oferty Dywidendy w Formie Akcji	442 979	1 247	1 247
<b>Na 31 grudnia 2008 r. i 31 grudnia 2009 r.</b>	<b>46 852 014</b>	<b>6 268</b>	<b>6 268</b>

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

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

- 699 141 nowych akcji zwykłych wyemitowanych po cenie 2,6842 GBP za akcję zwykłą (jest to cena za jedną akcję zwykłą obliczona zgodnie z wzorem podanym w Umowie, na podstawie danych pochodzących z *Daily Official List* Giełdy Papierów Wartościowych w Londynie) jako uregulowanie jednej trzeciej kwoty wynagrodzenia za wyniki za 2007 r. – prawo do takiego rozliczenia przysługuje Spółce na mocy Umowy, oraz
- 731 813 nowych akcji zwykłych wyemitowanych po cenie 2,3958 GBP za akcję zwykłą (jest to cena za jedną akcję zwykłą obliczona jako średni kurs zamknięcia akcji zwykłych Spółki w

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

okresie 45 dni poprzedzających 15 maja 2008 r. tj. datę publikacji wyników za I kw. 2008 r. (bez tego dnia).

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

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

### 28. 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.

Cena wykonania każdego z Warrantów wynosi 3,41 GBP (na 31 grudnia 2009 r.: 3,85 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 Warranta oraz założenia przyjęte do obliczeń przedstawia poniższa tabela:

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

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

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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 2009 r. wartość godziwa świadczeń w postaci wszystkich wyemitowanych Warrantów wyniosła 29 000 EUR (w 2008 r.: 91 000 EUR) i obciążała rachunek zysków i strat.

### 29. 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>
Na 1 stycznia 2008 r.	8 144	202 320	14 060	<b>224 524</b>
Aktualizacja wartości – brutto (Nota 15)	11 052	-	-	11 052
Aktualizacja wartości – podatek (Nota 26)	(3 621)	-	-	(3 621)
Wypłacona dywidenda (Nota 9)	-	(7 503)	-	(7 503)
Różnice kursowe – brutto	-	-	(17 929)	(17 929)
Różnice kursowe – podatek (Nota 26)	-	-	1 009	1 009
Zrealizowane różnice kursowe – brutto	-	-	(2 148)	(2 148)
Zrealizowane różnice kursowe – podatek	-	-	326	326
<b>Na 31 grudnia 2008 r.</b>	<b>15 575</b>	<b>194 817</b>	<b>(4 682)</b>	<b>205 710</b>
Aktualizacja wartości – brutto (Nota 15)	(10 852)	-	-	(10 852)
Aktualizacja wartości – podatek (Nota 26)	2 213	-	-	2 213
Różnice kursowe – brutto	-	-	(2 108)	(2 108)
Różnice kursowe – podatek (Nota 26)	-	-	(5)	(5)
<b>Na 31 grudnia 2009 r.</b>	<b>6 936</b>	<b>194 817</b>	<b>6 795</b>	<b>194 958</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

### 30. Kapitał własny akcjonariuszy mniejszościowych

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR
Stan na początek roku	1 273	739
Nabycie w wyniku połączenia przedsiębiorstw	-	537
Strata netto przypadająca na podmioty zależne	(541)	(3)
	<b>732</b>	<b>1 273</b>

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

#### 31.1 Transakcje nabycia oraz inwestycje przeprowadzone w roku zakończonym 31 grudnia 2009 r.

W dniach 15 stycznia 2009 r. oraz 9 lutego 2009 r. Grupa nabyła kolejne 5-procentowe pakiety udziałów w kapitale zakładowym Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o. za łączną kwotę 300 000 PLN (68 000 EUR). Według stanu na 31 grudnia 2009 r. udział Grupy w spółce Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o. wyniósł 100%. Powyższe transakcje zostały ujęte według metody nabycia.

	Wartość księgowa w tys. EUR	Korekty wartości godziwej w tys. EUR	Wartość godziwa w tys. EUR
<b>Udział w nabytych aktywach netto</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	1 498	-	1 498
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1	-	1
Środki pieniężne	5	-	5
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(656)	-	(656)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23	-	23
Kredyty bankowe	(803)	-	(803)
	68	-	68
Wartość firmy			-
Łączna cena			<b>68</b>
Zapłacona w formie:			
Udziałów w kapitale własnym			-
Środków pieniężnych			<b>68</b>
			<b>68</b>

Zakupione udziały traktowane są w taki sposób, jak gdyby należały do Grupy przez cały okres sprawozdawczy.

#### 31.2 Transakcje nabycia oraz udziały w spółkach *joint venture* w roku zakończonym 31 grudnia 2009 r.

W listopadzie 2009 r. Grupa zbyła aktywa związane z udziałami w Eastfield Group w Słowacji. Rada Dyrektorów nie traktuje sprzedanych aktywów jako działalności zaniechanej, w związku z czym w sprawozdaniu finansowym nie dokonano żadnych związków z tym ujawnień.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Strata na sprzedaży aktywów została ustalona w następujący sposób:

	2009 w tys. EUR
<b>Wpływy ze sprzedaży:</b>	
Środki pieniężne	853
Środki pieniężne zbyte w transakcji	(61)
Sprzedane aktywa netto (z wyjątkiem środków pieniężnych):	
Rzeczowe aktywa trwałe	42
Nieruchomości inwestycyjne	2 725
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	572
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(961)
	(2 378)
<b>Strata na sprzedaży brutto</b>	<b>(1 586)</b>
Podatek dochodowy	317
<b>Strata netto</b>	<b>(1 269)</b>

### 31.3 Transakcje nabycia oraz inwestycje przeprowadzone w roku zakończonym 31 grudnia 2008 r.

W dniu 1 sierpnia 2008 r. Grupa nabyła dodatkowe 20% kapitału zakładowego spółki Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o. (dawniej 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 za łączną kwotę 600 000 PLN (163 889 EUR). Na dzień 31 grudnia 2008 r. udział Grupy w spółce Atlas Estates (Kokoszki) 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)
			170
Wartość firmy			180
Łączna cena			350
Zapłacona w formie:			
Udziałów w kapitale własnym			-
Środków pieniężnych			350
			350

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.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

- (a) 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.
- (b) 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.

### 32. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

- (a) 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 12 marca 2010 r. Grupa RP Capital była posiadaczem 11,87% kapitału zakładowego Atlas Estates Limited.
- (b) 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 12 marca 2010 r.
- (c) Wynagrodzenie kluczowych osób zarządzających

	2009 w tys. EUR	2008 w tys. EUR
Wynagrodzenie dyrektorów niewykonawczych	187	282

Spółka zaangażowała AMC do zarządzania swoim portfelem nieruchomości. Na 31 grudnia 2009 r. AMC była własnością Grupy RP Capital oraz spółek RI Limited i RI Holdings Limited. Z tytułu świadczonych przez siebie usług za rok zakończony 31 grudnia 2009 r. AMC otrzymała wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 4,1 mln EUR (2008 r.: 5,7 mln EUR). Zgodnie z umową spółka AMC jest uprawniona do otrzymania wynagrodzenia za wyniki uzależnionego od wzrostu wartości nieruchomości w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2009 r. Za rok zakończony 31 grudnia 2009 r. wynagrodzenie nie jest należne (2008 r.: 0 EUR).

Ponadto AMC otrzymała kwotę 0,04 mln EUR (2008 r.: 0,1 mln EUR) z tytułu umów najmu powierzchni biurowej w Polsce i na Węgrzech. Na 31 grudnia 2009 r. kwota krótkoterminowych zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań należnych spółce AMC wynosiła 2,2 mln EUR (2008 r.: 1,8 mln EUR).

- (d) 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. W 2009 r. pożyczkodawca naliczył tytułem odsetek kwotę 81 398 EUR (2008 r.: 124 293 EUR). Na 31 grudnia 2009 r. wykorzystana kwota pożyczki powiększona o odsetki wynosiła 2 539 050 EUR (na 31 grudnia 2008 r.: 2 214 841 EUR).
- (e) 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 (637 641 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. W 2009 r. pożyczkodawca naliczył tytułem odsetek kwotę 98 245 PLN (22 704 EUR) (2008 r.: 118 730 PLN (33 763 EUR)). Na 31 grudnia 2009 r. wykorzystana kwota pożyczki powiększona

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

o odsetki wynosiła 1 421 323 PLN (345 972 EUR) (31 grudnia 2008 r.: 1 706 088 PLN (408 898 EUR)).

- (f) Shasha Transport Ltd będąca jednocześnie udziałowcem Atlas and Shasha Zrt (dawniej Atlas Estates Kaduri Shasha Zrt) udzieliła pożyczek spółce Atlas and Shasha Zrt z przeznaczeniem na pokrycie bieżących kosztów inwestycyjnych i operacyjnych. Termin spłaty pożyczki nie został ustalony i jest ona oprocentowana według zmiennej stopy procentowej równej sumie stopy EURIBOR i marży pożyczkodawcy. W 2009 r. pożyczkodawca naliczył tytułem odsetek kwotę 58 176 EUR (2008 r.: 11 192 EUR). Na 31 grudnia 2009 r. wykorzystana kwota pożyczki powiększona o odsetki wynosiła 1 804 498 EUR (31 grudnia 2008 r.: 1 700 271 EUR).
- (g) 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 6 042 106 EUR spółce Circle Slovakia z przeznaczeniem na nabycie nieruchomości. W dniu 1 grudnia 2008 r. kwota główna pożyczki została podwyższona o 3 000 000 EUR. Termin spłaty pożyczki mija 31 sierpnia 2013 r., a jej oprocentowanie jest zmienne i równa się stopie EURIBOR powiększonej o marżę pożyczkodawcy. W 2009 r. pożyczkodawca naliczył tytułem odsetek kwotę 265 562 EUR (2008 r.: 405 958 EUR). Na 31 grudnia 2009 r. wykorzystana kwota pożyczki powiększona o odsetki wynosiła 11 520 208 EUR (31 grudnia 2008 r.: 8 024 183 EUR). Pożyczka wykazywana jest w aktywach przeznaczonych do sprzedaży, zgodnie z opisem w Nocie 20.

### 33. Zdarzenia po dniu bilansowym

#### 33.1 Finansowanie

Szczegółowe informacje na temat zdarzeń po dniu bilansowym dotyczących finansowania udzielonego przez banki znajdują się w Nocie 24 .

#### 34. Istotne umowy

Grupa nie zawarła żadnych nowych umów, które można by uznać za istotne.

### 35. Pozostałe informacje

#### 35.1 Postępowania sądowe

Na dzień 12 marca 2010 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.

#### 35.2 Prognoza finansowa

Na rok kończący się 31 grudnia 2009 r. Spółka nie publikowała żadnych prognoz finansowych.

### 36. Główne spółki zależne oraz spółki *joint venture*

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

W roku zakończonym 31 grudnia 2009 r. nie nastąpiły przejęcia żadnych podmiotów zależnych, ani nie dokonano inwestycji w żadnych nowych spółkach *joint venture*. Utworzono trzy nowe podmioty: jeden na Węgrzech, jeden na Antylach Holenderskich i jeden w Słowacji (aktywa słowackie zostały następnie sprzedane w dniu 2 listopada 2009 r.). 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 działa pod nazwą Immobul EOOD. W dniach 15 stycznia 2009 r. oraz 9 lutego 2009 r. Grupa nabyła kolejne 5-procentowe pakiety udziałów w kapitale zakładowym Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o., swojej spółki zależnej, za łączną kwotę 300 000 PLN (0,068 mln EUR). Według stanu na 31 grudnia 2009 r. udział Grupy w spółce Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o. wynosił 100%. Udziały procentowe we wszystkich prezentowanych latach nie uległy zmianie. Wyjątek stanowi spółka Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o., w której na 31 grudnia 2009 r. i na 31 grudnia 2008 r. Spółka posiadała, odpowiednio, 100% i 90%.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA

### FINANSOWEGO

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%
Guernsey	Atlas Finance (Guernsey) Limited	Spółka holdingowa	100%
Antyle Holenderskie	Atlas Estates Antilles B.V.	Spółka holdingowa	100%
Cypr	Darenisto Limited	Spółka holdingowa	100%
Cypr	Kalipi Holdings Limited	Spółka holdingowa	100%
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 Atlas Re Projects BV SK	Spółka holdingowa	100%
Polska	HGC S.A.	Działalność hotelarska	100%
Polska	HPO Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	50%
Polska	Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	CI-2005 Investment Kft.	Spółka deweloperska	100%
Węgry	Cap East Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Felikon Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Ligetváros Kft	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Városliget Center Kft	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Atlas Estates (Moszkva) Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Atlas and Shasha Zrt	Spółka deweloperska	50%
Rumunia	World Real Estate SRL	Spółka inwestycyjna	100%
Rumunia	Atlas Solaris SRL	Spółka deweloperska	100%
Rumunia	DNB Victoria Towers SRL	Działalność hotelarska	100%
Bułgaria	Immobul EOOD	Spółka inwestycyjna	100%
Słowacja	Circle Slovakia s.r.o	Spółka deweloperska	50%