

ATLAS ESTATES LIMITED
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2010

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Spis treści

Strona

3	Wstęp
4	Wybrane dane finansowe
5	List Przewodniczącego Rady Dyrektorów
10	Raport Zarządzającego Nieruchomościami
21	Opis Portfela Nieruchomości
23	Członkowie Rady Dyrektorów – Atlas Estates Limited
24	Członkowie Rady Dyrektorów i zespół zarządzający wyższego szczebla - Atlas Management Company Limited (Zarządzający Nieruchomościami)
25	Sprawozdanie Rady Dyrektorów
36	Raport w Sprawie Wynagrodzeń
39	Oświadczenie Rady Dyrektorów
40	Raport niezależnego biegłego rewidenta
42	Sprawozdania finansowe
48	Stosowane zasady rachunkowości
58	Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
92	Główne spółki zależne oraz spółki joint venture

ATLAS ESTATES LIMITED

Wstęp

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

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Wybrane dane finansowe

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego	Rok zakończony 31 grudnia 2010 w tys. EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2009 w tys. EUR
Przychody	100 763	47 279
Zysk brutto ze sprzedaży	20 472	15 549
Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(16 198)	(35 558)
Strata z działalności operacyjnej	(7 958)	(47 132)
Strata brutto	(15 028)	(57 023)
Strata za rok	(12 453)	(49 218)
Strata przypisana akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(12 493)	(48 677)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	20 652	(10 424)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 219)	339
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(20 381)	12 212
Zwiększenie /(zmniejszenie) stanu środków pieniężnych	1 985	(2 237)
Aktywa trwałe	275 290	280 558
Aktywa obrotowe	100 363	156 151
Aktywa ogółem	402 125	463 300
Zobowiązania krótkoterminowe	(90 161)	(211 942)
Zobowiązania długoterminowe	(185 339)	(118 016)
Zobowiązania ogółem	(295 895)	(349 402)
Aktywa netto	106 230	113 898
Wyemitowany kapitał zakładowy i kapitał rezerwowy przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	105 736	113 166
Liczba akcji wyemitowanych	46 852 014	46 852 014
Podstawowa strata na akcję (w eurocentach)	(26,7)	(103,9)
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję (EUR)	2,25	2,42
Skorygowana wartość aktywów netto (w tys. EUR) (1)	137 942	138 360
Skorygowana wartość aktywów netto na akcję (EUR)	2,94	2,95

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

ATLAS ESTATES LIMITED

List Przewodniczącego Rady Dyrektorów

Szanowni Państwo,

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

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

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

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

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

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

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

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

Wykazane wyniki

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

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

złagodzone głównie przez:

- wzrost wartości rzeczowych aktywów trwałych o 5,2 mln EUR ze względu na wzrost ich wartości rynkowej o 2,1 mln EUR w połączeniu z zyskami z tytułu różnic kursowych w wysokości 2,9 mln EUR. Wzrost wyceny majątku hoteli Grupy jest głównie związany z faktem, że w niekorzystnej sytuacji gospodarczej (obniżona aktywność klientów w zakresie podróży służbowych) hotel Hilton osiągał wyniki lepsze niż rynek;
- 12,8 mln EUR – spłata zaciągniętego w poprzednim roku kredytu na inwestycję Capital Art.

ATLAS ESTATES LIMITED

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

Finansowanie, płynność i prognozy

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

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

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

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

Polityka inwestycyjna

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

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

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

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

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

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

Zbycie inwestycji w Słowacji

W komunikacie z 3 listopada 2009 r. Spółka poinformowała o zawarciu umowy dotyczącej sprzedaży wszystkich należących do niej udziałów w projektach inwestycyjnych w Słowacji („Portfel Inwestycji Słowackich”), realizowanych w Bratysławie (jeden projekt) i Koszycach (dwa projekty). Portfel Inwestycji Słowackich obejmował 50% udziałów we

ATLAS ESTATES LIMITED

wspólnym przedsięwzięciu typu joint venture. Grupa oczekuje, że w wyniku zawarcia transakcji zrealizuje wpływy netto na poziomie 8 mln EUR. Łączny wpływ zaprzestania konsolidacji przypadającej wcześniej na Atlas części zadłużenia spółki joint venture oraz wpływu środków pieniężnych ze sprzedaży spowoduje obniżenie zadłużenia Grupy o ok. 20,5 mln EUR (przed reinwestycją uzyskanych środków). Rada Dyrektorów zamierza wykorzystać wpływy ze sprzedaży na sfinansowanie inwestycji deweloperskich realizowanych na nieruchomościach gruntowych znajdujących się w portfelu Grupy. Dotyczy to zwłaszcza nieruchomości zlokalizowanych w Warszawie, gdzie Grupa jest szczególnie aktywna i gdzie widzi możliwość realizacji wartości z działalności deweloperskiej w perspektywie następnych dwóch, trzech lat. Potencjał tych inwestycji kontrastuje z projektami w Słowacji, których realizacja wymagałaby ogromnych nakładów kapitału, przy jednoczesnym długim okresie oczekiwania na zwrot z inwestycji.

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

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

Wartość aktywów netto i skorygowana wartość aktywów netto

W okresie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2010 r. wartość aktywów netto na akcję, wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”), spadła do 2,25 EUR na akcję, z poziomu 2,42 EUR na akcję wg stanu na 31 grudnia 2009 r. Skorygowana wartość aktywów netto na akcję, która obejmuje zyski (pomniejszone o podatek odroczone) z tytułu wyceny nieruchomości deweloperskich stanowiących zapasy oraz gruntów w leasingu operacyjnym, które nie zostały ujęte w bilansie wg wartości godziwej, pozostała na zasadniczo niezmiennym poziomie 2,94 EUR na akcję.

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

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

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

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

Ład Korporacyjny

Grupa przestrzega odpowiednich zasad ładu korporacyjnego i posiada silną strukturę organizacyjną, co w obecnej sytuacji gospodarczej nabiera szczególnego znaczenia, ponieważ istnieje wyraźny związek pomiędzy stosowaniem wysokiej jakości standardów ładu korporacyjnego i tworzeniem wartości dla akcjonariuszy. Szczegółowe informacje na temat ładu korporacyjnego i struktury organizacyjnej Grupy znajdują się na str. 32.

Europa Środkowo-Wschodnia

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

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

Czynniki ryzyka i niepewności

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Zmiany wśród niewykonawczych członków Rady Dyrektorów

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

Perspektywy

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

Ze względu na ożywienie gospodarcze w Polsce, Spółka również koncentruje swą uwagę na intensyfikacji działań sprzedażowych w odniesieniu do kilku inwestycji mieszkaniowych w Warszawie, o czym mowa w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami.

Andrew Fox
PRZEWODNICZĄCY RADY DYREKTORÓW
21 marca 2011 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Raport Zarządzającego Nieruchomościami

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

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

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

Rynki i najważniejsze nieruchomości

Polska

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

Hotel Hilton w Warszawie

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

Platinum Towers

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

Capital Art Apartments

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Pozostałe nieruchomości w Polsce

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

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

Węgry

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

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

Rumunia

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

Bułgaria

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

Ogólne informacje finansowe

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

Monitorowanie na bieżąco obszarów geograficznych, w których Atlas prowadzi działalność inwestycyjną, analiza danych ekonomicznych i kluczowych wskaźników sektorów działalności Grupy mają podstawowe znaczenie dla uniknięcia zbyt dużej ekspozycji lub uzależnienia od danego regionu. W tym celu AMC analizuje czynniki ryzyka i potencjalne korzyści związane z poszczególnymi krajami, sektorami lub rodzajami aktywów, w celu optymalizacji zwrotu z inwestycji, a tym samym zwrotu z kapitału, jaki Spółka jest w stanie wypracować dla akcjonariuszy w dłuższej perspektywie czasowej.

Wycena portfela i metody wyceny

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Wartość kredytów

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

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

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

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

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

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

Finansowanie dłużne

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

ATLAS ESTATES LIMITED

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

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

(1) obejmuje udział spółki joint venture

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

Najważniejsze zmiany w 2010 r.

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

ATLAS ESTATES LIMITED

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

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

Informacje o aktualnej sytuacji

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

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

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

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

Przychody

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

Wynajem nieruchomości

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Nieruchomości deweloperskie

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

Rozpoznanie przychodu następuje dopiero z chwilą przekazania apartamentu nowemu właścicielowi, co wiąże się z otrzymaniem przez Grupę jego pełnej ceny. Przekazanie apartamentu oznacza przeniesienie na nowego właściciela ryzyka gospodarczego i korzyści ekonomicznych, i zgodnie z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę następuje wówczas rozpoznanie przychodów oraz dotyczących ich kosztów związanych ze sprzedażą określonych apartamentów w rachunku zysków i strat.

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

Sprzedaż apartamentów w inwestycjach deweloperskich w Warszawie

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

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Działalność hotelarska

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

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

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

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

Koszty operacyjne

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

Koszty administracyjne

Poziom kosztów administracyjnych nie uległ zmianie.

Zmiany wyceny nieruchomości

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

Pozostałe przychody i koszty operacyjne

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

Utrata wartości zapasów i rzeczowych aktywów trwałych

W skonsolidowanym rachunku zysków i strat ujęto odpisy z tytułu utraty wartości zapasów w wysokości 0,2 mln EUR (w 2009 r.: 9,9 mln EUR) oraz odpisy z tytułu utraty wartości hoteli na poziomie 1,8 mln EUR. Odpisy te zostały utworzone w związku z potencjalną utratą wartości w odniesieniu do umów sprzedaży apartamentów i miejsc parkingowych, a także w odniesieniu do sytuacji, w których wartość godziwa aktywów pomniejszona o koszty sprzedaży jest niższa niż wartość bilansowa zapasów oraz do sytuacji gdzie cena nabycia/koszt wytworzenia zapasów przewyższa ich wycenę wyznaczoną przez King Sturge. Utrata wartości hoteli dotyczy hotelu w Rumunii i jest związana z obniżeniem zewnętrznej wyceny tego hotelu.

Przychody i koszty finansowe

W rachunku zysków i strat wykazano za rok zakończony 31 grudnia 2010 r. koszty finansowe w wysokości 11,2 mln EUR, w porównaniu z kwotą 10,6 mln EUR w 2009 r. Te koszty finansowe dotyczą głównie odsetek od kredytów bankowych i innych opłat bankowych związanych z kredytami.

ATLAS ESTATES LIMITED

Kursy walut obcych

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

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

Wartość aktywów netto

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

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

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

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

Uwagi:

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

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Bieżąca działalność

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

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

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

Zarządzanie finansowe i operacyjne oraz istotne czynniki ryzyka

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

Akcje spółki są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, a do niedawna były również notowane na rynku AIM. Wywiązując się ze swoich zobowiązań wobec akcjonariuszy oraz wobec rynków oraz pozostając wierna polityce maksymalnej jawności i terminowości raportowania, Spółka jednocześnie prowadzi stałe działania mające na celu optymalizację i rozwój jej systemu zarządzania finansowego i operacyjnego. W każdym kraju, gdzie Spółka ma znaczącą obecność, funkcjonują doświadczone zespoły operacyjne; w pozostałym zakresie projekty inwestycyjne oraz inne istotne sprawy związane z działalnością operacyjną są monitorowane i kontrolowane przez centralny zespół operacyjny i komitet inwestycyjny. Kierownictwo stale weryfikuje struktury operacyjne Spółki mając na względzie optymalizację ich skuteczności i efektywności, co jest szczególnie istotne w obecnych warunkach.

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

Globalna sytuacja gospodarcza

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

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

Finansowanie i płynność

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

Zarządzanie środkami pieniężnymi odbywa się zarówno na szczeblu lokalnym, jak i w centrali, dzięki czemu nie występują opóźnienia w płatności czynszów, nadwyżki pieniężne są odpowiednio inwestowane lub przekazywane innym podmiotom Grupy stosownie do potrzeb, a wszelkie pozostałe środki są utrzymywane we właściwej walucie. Alokacja kapitału i decyzje inwestycyjne są analizowane i zatwierdzane kolejno przez lokalne kierownictwo operacyjne, zespół

ATLAS ESTATES LIMITED

wykonawczy, centralne zespoły finansowy i operacyjny, komitet inwestycyjny AMC i ostatecznie przez Radę Dyrektorów Atlas. Takie podejście jest ze strony Spółki wyrazem ogromnej dbałości o zapewnienie właściwej strategii zarządzania ryzykiem. W miarę możliwości, do finansowania projektów Spółka będzie wykorzystywać instrumenty dłużne, które będzie starała się pozyskiwać w odpowiednim czasie i wówczas gdy będą takie możliwości, w zależności od charakteru aktywów – generujących dochód lub deweloperskich.

Waluty i kursy wymiany

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

Nieruchomości inwestycyjne Spółki generują przychody głównie w euro, wobec czego przyjęliśmy zasadę organizowania ich finansowania również w tej samej walucie. W miarę możliwości, Spółka stara się dopasować walutę, w której uzyskiwane są wpływy i realizowane wypływy gotówki. Niektóre wydatki nadal ponoszone są jednak w walutach lokalnych i są one planowane z wyprzedzeniem. Inwestycje deweloperskie w budowę mieszkań generują wpływy głównie w walucie lokalnej, w związku z czym instrumenty ich finansowania również są pozyskiwane w tej samej walucie lokalnej. Dokonuje się identyfikacji „wolnych środków” dostępnych do dystrybucji w ramach Spółki, jak również stosuje się odpowiednie mechanizmy przeliczania walut.

Wnioski

Kluczowym strategicznym celem inwestycyjnym, który AMC stara się nieustannie realizować, jest maksymalizacja wartości Spółki dla akcjonariuszy. Zespoły specjalistów pracujących w AMC mają duże doświadczenie w aktywnym zarządzaniu nieruchomościami inwestycyjnymi i deweloperskimi i są dla Spółki źródłem ogromnej i cennej wiedzy oraz znajomości rynków lokalnych. Odnotowujemy dobry postęp w sprzedaży dwóch kluczowych inwestycji deweloperskich w Warszawie: Platinum Towers i Capital Art Apartments.

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

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

Ziv Zviel
Dyrektor Finansowy
Atlas Management Company Limited

ATLAS ESTATES LIMITED

Opis Portfela Nieruchomości

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
Polska		
Hotel Hilton	Pierwszy w Polsce hotel sieci Hilton – czterogwiazdkowy hotel oferujący 314 luksusowych pokoi, posiadający obszerną infrastrukturę konferencyjną. Klub fitness i spa Holmes Place, kasyno oraz sklepy zajmują powierzchnię 4 500 m2. Obiekt położony w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
Platinum Towers	396 apartamentów w zespole dwóch wież mieszkalnych. Ta inwestycja mieszkaniowa została ukończona w III kwartale 2009 r. i obejmuje dwie wieże mieszkalne oraz piagę. Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
Platinum Towers - biura	Nieruchomość gruntowa, której warunki zabudowy zezwalają na powstanie obiektu biurowego klasy A o 42 kondygnacjach.	100%
Properpol	Powierzchnia komercyjna na poziomie parteru i pierwszego piętra Platinum Towers, obejmująca galerię handlową o powierzchni 1 842 m2 oraz 208 miejsc parkingowych. Praktycznie w całości wynajęta najemcom.	100%
Capital Art Apartments	Inwestycja obejmująca 739 apartamentów, realizowana w trzech etapach. Etap 1 inwestycji ukończono w IV kwartale 2008 r. Spośród ogólnej liczby 219 apartamentów, 218 znalazło nabywców w przedsprzedaży. Realizację etapu 2 inwestycji, obejmującego budowę 300 apartamentów, ukończono w 2009 r. W przedsprzedaży nabywców znalazły 204 apartamenty, a 176 apartamentów przekazano już do użytkowania. Etap 3 będzie realizowany. Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
Zielono	Nieruchomość gruntowa, w odniesieniu do której uzyskano decyzję o warunkach zabudowy oraz pozwolenie na budowę 265 mieszkań. Prace budowlane rozpoczną się z chwilą uzyskania odpowiedniego finansowania. Lokalizacja: dzielnica mieszkalna Warszawy.	76%
Millennium Tower	Nowoczesny obiekt o powierzchni 32 700 m2 w biznesowym centrum Warszawy (6 100 m2 powierzchni handlowej i 26 600 m2 powierzchni biurowej).	100%
Projekt Cybernetyki	Działka o powierzchni 3 100 m2, w odniesieniu do której uzyskano decyzję o warunkach zabudowy oraz pozwolenie na budowę nieruchomości mieszkaniowych o powierzchni 11 000 m2. Prace budowlane rozpoczną się po uzyskaniu odpowiedniego finansowania. Lokalizacja w dzielnicy Mokotów, w bliskim sąsiedztwie biznesowego centrum Warszawy.	50%
Projekt Sadowa	Budynek biurowy o powierzchni 6 550 m2, położony w niedalekiej odległości od centrum Gdańska. Wynajęty w 92%.	100%
Projekt Kokoszki, Gdańsk	Działka o powierzchni 430 000 m2 usytuowana na obrzeżach Gdańska, posiadająca decyzję o warunkach zabudowy zezwalającą na budowę obiektów wielofunkcyjnych o powierzchni 130 000 m2.	100%
Węgry		
Ikarus Business Park	Działka o powierzchni 283 000 m2, na której wybudowano obiekty przeznaczone do celów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej o powierzchni 110 000 m2. 70 000 m2 powierzchni jest aktualnie dostępne pod wynajem. Nieruchomość zlokalizowana w podmiejskiej dzielnicy XVI Budapesztu.	100%
Metropol Office Centre	Budynek biurowy o powierzchni 7 600 m2, położony w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu (dzielnica XIII)	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
Atrium Homes	Inwestycja realizowana w dwóch etapach, w ramach której powstanie 456 apartamentów o powierzchni 22 000 m ² . Uzyskano pozwolenie na budowę w odniesieniu do pierwszego etapu, który przewiduje powstanie 235 apartamentów. Inwestycja zlokalizowana w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu (dzielnica XIII).	100%
Ligetvaros Centre	6 300 m ² powierzchni biurowo-handlowej. Uzyskano pozwolenie na budowę dodatkowych 6 400 m ² powierzchni. Obiekt położony w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu (dzielnica VII).	100%
Varosliget Centre	Działka o powierzchni 12 000 m ² , usytuowana w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu (dzielnica VII). Uzyskano decyzję o warunkach zabudowy, zezwalającą na budowę obiektu wielofunkcyjnego o powierzchni brutto 31 000 m ² .	100%
Moszkva Square	1 000 m ² powierzchni biurowej i handlowej w dzielnicy Buda w Budapeszcie.	100%
Rumunia		
Voluntari	Nieruchomość gruntowa o powierzchni 99 116 m ² obejmująca trzy przylegające do siebie działki. Warunki zabudowy nie zostały jeszcze określone. Lokalizacja: północno-wschodnie obrzeże miasta, znane jako Pipera.	100%
Projekt Solaris	Działka o powierzchni 32 000 m ² , przekształcana w teren przeznaczony pod zabudowę wielofunkcyjną. Lokalizacja: jedna z centralnych dzielnic Bukaresztu.	100%
Hotel Golden Tulip	Czterogwiazdkowy hotel z 83 pokojami, położony w centrum Bukaresztu.	100%
Bułgaria		
The Atlas House	Budynek biurowy zlokalizowany w centrum Sofii. 3 472 m ² powierzchni pod wynajem, rozłożone na ośmiu kondygnacjach.	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

Członkowie Rady Dyrektorów – Atlas Estates Limited

Andrew Fox

Przewodniczący Rady
Dyrektorów
Dyrektor Niewykonawczy

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

Mark Chasey

Dyrektor Niewykonawczy
Przewodniczący Komitetu
Audytu

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

Guy Indig

Dyrektor Niewykonawczy

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

Siedziba Spółki

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

ATLAS ESTATES LIMITED

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

Alan Tidy

Dyrektor Niewykonawczy

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

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

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

Ron Izaki

Członek Rady Dyrektorów
Przewodniczący Komitetu
Inwestycyjnego
Dyrektor Niewykonawczy

Ron Izaki jest dyrektorem generalnym i głównym udziałowcem Izaki Group, która powstała w 1948 r., a obecnie jest jedną z największych firm deweloperskich w Izraelu. Pracował przy przedsięwzięciach, w ramach których powstały tysiące mieszkań i miliony metrów kwadratowych powierzchni komercyjnych i handlowych w Stanach Zjednoczonych, Izraelu i Europie Zachodniej. Ron Izaki pełni również funkcję dyrektora Brack RE, międzynarodowej firmy posiadającej liczne nieruchomości i zajmującej się działalnością deweloperską i zarządzaniem obiektami. Ron Izaki jest absolwentem wydziału inżynierii lądowej i wodnej Izraelskiego Instytutu Technologicznego.

Reuven Havar

Dyrektor Generalny

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

Ziv Zviel

Dyrektor Finansowy

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

Ziv Zviel ukończył studia pierwszego stopnia w dziedzinie ekonomii i rachunkowości oraz studia MBA na kierunku zarządzanie przedsiębiorstwami na Uniwersytecie Bar Ilan w Izraelu.

ATLAS ESTATES LIMITED

Sprawozdanie Rady Dyrektorów

Rada Dyrektorów przekazuje swoje sprawozdanie oraz zbadane sprawozdanie finansowe za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2010 r.

Wyniki finansowe i dywidenda

Skonsolidowany rachunek zysków i strat przedstawiony na stronie 43 zawiera wyniki finansowe Grupy w 2010 r. i wykazuje stratę po opodatkowaniu przypadającą na akcjonariuszy w wysokości 12,5 mln EUR (w 2009 r. strata po opodatkowaniu wyniosła 48,7 mln EUR).

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

Opis działalności

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

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

Przedmiotem podstawowej działalności Spółki oraz Grupy jest działalność inwestycyjna i deweloperska na terenie Europy Środkowo-Wschodniej oraz zarządzanie nieruchomościami Grupy. Opis rozwoju dalszej działalności Grupy oraz jej perspektyw (w tym istotnych czynników ryzyka i zagrożeń dla działalności Grupy, wraz z informacją o stopniu, w jakim Grupa narażona jest na wystąpienie takich czynników ryzyka i zagrożeń) przedstawiony został w Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów na str. 5–9 oraz w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami na str. 10–20.

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

Wykaz operacyjnych spółek zależnych Spółki podlegających konsolidacji przedstawiono na stronie 92 Noty 36 do sprawozdania finansowego zawartego w niniejszym raporcie.

Polityka inwestycyjna

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

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

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

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

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

Rada Dyrektorów jest w pełni świadoma faktu, że obecna sytuacja na rynkach kredytowych i ogólna dekonunktura w regionie, w którym Spółka realizuje inwestycje mają niekorzystny wpływ na wartość portfela Grupy, co przekłada się na nieznaczny spadek wartości aktywów netto na akcję w porównaniu z rokiem poprzednim. Realizując założenia

ATLAS ESTATES LIMITED

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

Dywersyfikacja

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

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

Podstawowe wskaźniki efektywności

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

Miarą sukcesu przedsięwzięcia obejmującego budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych jest cena uzyskana za każde wybudowane mieszkanie, marża zysku stanowiąca różnicę pomiędzy uzyskaną ceną a poniesionymi kosztami budowy oraz marża zysku liczona jako odsetek przychodów, a także ogólny poziom rentowności przedsięwzięcia deweloperskiego. Szczegółowe dane dotyczące sprzedaży przedstawiono w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami na str. 10–20. Na dzień dzisiejszy apartamenty zostały sprzedane po cenach wyższych niż pierwotnie zakładano.

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

Główne zasady zarządzania ryzykiem finansowym przedstawiono w częściach finansowych niniejszego raportu na str. 58–62.

Zasada kontynuacji działalności

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

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

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

Grupa po raz pierwszy zawarła umowę o zabezpieczeniu krzyżowym (cross collateralisation) w odniesieniu do czterech spośród kredytów zaciągniętych przez jej jednostki w jednym banku. Było to konieczne ze względu na wystąpienie naruszeń warunków wybranych umów kredytowych. W związku z zawarciem umowy zmieniającej, bank odstąpił od

ATLAS ESTATES LIMITED

dochodzenia swoich praw w odniesieniu do wszystkich zaistniałych przypadków naruszenia warunków kredytowania i zaferował Grupie lepsze warunki.

Dokonując oceny przyjęcia zasady kontynuacji działalności przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2010 r. Rada Dyrektorów uwzględniła stan prowadzonych obecnie negocjacji dotyczących umów kredytowych. Informacje na ten temat, potwierdzające dobre perspektywy na poprawę sytuacji w zakresie spłat, zawarte są w nocie 24 dotyczącej kredytów. Ponadto, Spółka nadal dostarczała środki na obsługę odsetek i spłatę kwot głównych kredytów w imieniu swoich jednostek zależnych.

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

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

Mimo że wspomniane prognozy przepływów finansowych są zawsze obarczone ryzykiem błędu, Rada Dyrektorów ma podstawy sądzić, że Spółka i Grupa posiadają odpowiednie zasoby do kontynuowania działalności operacyjnej w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2010 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

Znaczne pakiety akcji

Zgodnie z wiedzą Rady Dyrektorów, na dzień 18 marca 2011 r., następujące podmioty posiadały, bezpośrednio lub pośrednio, 3% lub więcej akcji zwykłych w kapitale zakładowym Spółki (nie uwzględniając akcji własnych posiadanych przez Spółkę). Wszystkie akcje dają takie same prawa głosu.

Tabela 1 - Znaczne pakiety akcji	Liczba posiadanych akcji	Udział procentowy w wyemitowanym kapitale
HSBC Client Holdings Nominee (UK) Limited <636167> (Fragiolig Holdings Limited)	31 850 016	67,98
Euroclear Nominees account <EOCO1>	8 097 793	17,28
Forest Nominees <GC1>	6 536 925	13,95
Ogółem	46 484 734	99,21

Rada Dyrektorów i akcje w posiadaniu Rady Dyrektorów

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

Tabela 2 – Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów	
Quentin Spicer	rezygnacja z funkcji 16 czerwca 2010 r.
Michael John Stockwell	rezygnacja z funkcji 16 czerwca 2010 r.
Shelagh Mason	rezygnacja z funkcji 16 czerwca 2010 r.
Andrew Fox	powołany 16 czerwca 2010 r.
Mark Chasey	powołany 16 czerwca 2010 r.
Guy Indig	powołany 16 czerwca 2010 r.

Życiorysy członków Rady Dyrektorów przedstawiono na stronie 23.

ATLAS ESTATES LIMITED

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

W Raporcie w Sprawie Wynagrodzeń na str. 36–38 przedstawiono szczegółowe informacje na temat wynagrodzeń i trybu powoływania członków Rady Dyrektorów oraz Zarządzającego Nieruchomościami. Poza wymienioną osobą żaden z członków Rady Dyrektorów nie miał w ciągu roku obrotowego ani w okresie zakończonym 21 marca 2011 r. istotnych udziałów (ang. beneficial interest) w żadnym ze znaczących kontraktów dotyczących działalności Grupy.

Zakres obowiązków Rady Dyrektorów

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

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

Rada Dyrektorów jest odpowiedzialna za zapewnienie, aby księgi rachunkowe były prowadzone w sposób pozwalający na przedstawienie sytuacji finansowej Grupy z odpowiednią dokładnością oraz aby sprawozdania finansowe były sporządzane zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi na wyspie Guernsey. Rada Dyrektorów odpowiada również za system kontroli wewnętrznej i ochronę aktywów Grupy i, co za tym idzie, za podejmowanie odpowiednich działań w celu wykrywania i zapobiegania oszustwom i innym nieprawidłowościom.

Strona internetowa Spółki

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

Za prowadzenie strony i rzetelność zawartych na niej danych odpowiada Rada Dyrektorów. Istnieje jednak pewien stopień niepewności co do wymogów prawnych dotyczących informacji publikowanych na tej stronie, ponieważ są one dostępne w wielu krajach, gdzie obowiązują różne wymogi prawne dotyczące sporządzania i publikowania sprawozdań finansowych. Prace przeprowadzone przez biegłego rewidenta nie uwzględniają analizy tych kwestii, a zatem biegli rewidenci nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w związku ze zmianami, jakie mogły nastąpić w sprawozdaniu finansowym od momentu jego zamieszczenia na stronie internetowej.

Biegły rewident

Rada Dyrektorów potwierdza, że na dzień 21 marca 2011 r.:

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

14 grudnia 2010 r. Komitet Audytu, jako organ uprawniony do podejmowania określonych decyzji w imieniu Spółki, dokonał ponownego wyboru firmy BDO LLP na biegłego rewidenta uprawnionego do zbadania sprawozdań finansowych Spółki za rok 2010.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2010 zostało zbadane przez BDO LLP na podstawie umowy zawartej 4 stycznia 2011 r. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2009 zostało zbadane przez BDO LLP na podstawie umowy zawartej 9 grudnia 2009 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

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

Tabela 3 – Wynagrodzenie biegłego rewidenta		
	2010	2009
	tys. EUR	tys. EUR
Badanie jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	330	315
Przegląd śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	73	95
Usługi podatkowe	158	11
Ogółem	561	421

Zwykłe Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

Zwykłe Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy odbędzie się 15 czerwca 2011 r.

Informacja o postępowaniach sądowych

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

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

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

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

Znaczące umowy

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

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

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

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

Na mocy umowy spółka HOCHTIEF Polska Sp. z o.o. zobowiązała się do wykonania robót budowlanych w ramach inwestycji Platinum Towers. Wartość umowy wynosi 179 655 000 PLN. Prace zakończono we wrześniu 2009 r. Wszystkie prace przewidziane w ramach umowy zostały ukończone i obecnie wykonywane są jedynie prace gwarancyjne. Spółka podpisała ostateczną umowę z firmą budowlaną w lutym 2011 r. Kontrakt zostanie rozliczony w ciągu sześciu miesięcy licząc od marca 2011 r.

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi omówiono w nocie 32 do sprawozdania finansowego, na str. 90-91.

Kredyty i pożyczki, gwarancje i poręczenia

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

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

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

Informacje o aktualnej sytuacji

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

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

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Gwarancje i poręczenia – zdarzenia po dniu bilansowym

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

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

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Ład Korporacyjny

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

Struktura i członkowie Rady Dyrektorów Spółki

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

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

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

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

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

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

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

Komitety Rady Dyrektorów

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

ATLAS ESTATES LIMITED

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

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

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

Tabela 4 – Uczestnictwo w obradach

	Rada Dyrektorów	Komitety Komitet Audytu
Liczba posiedzeń w ciągu roku	18	4
Quentin Spicer	10	1
Michael John Stockwell	9	1
Shelagh Mason	10	1
Andrew Fox	7	3
Mark Chasey	8	3
Guy Indig	8	3

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

Zarządzający Nieruchomościami

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

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

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

System kontroli wewnętrznej

Całościową odpowiedzialność za wdrożony w Grupie system kontroli wewnętrznej, którego celem jest zabezpieczenie inwestycji akcjonariuszy i wartości aktywów Grupy, oraz za ocenę jego efektywności ponoszą członkowie Rady Dyrektorów. Funkcjonowanie systemu, który został opracowany zgodnie z zaleceniami w zakresie kontroli wewnętrznej zawartymi w Kodeksie nadzoru korporacyjnego Combined Code, podlega regularnej ocenie Rady Dyrektorów. Mechanizmy kontroli mają na celu zidentyfikowanie poszczególnych czynników ryzyka zagrażających Grupie oraz zarządzanie tymi czynnikami, a nie całkowite wyeliminowanie ryzyka, które mogłoby uniemożliwić Grupie osiągnięcie jej celów biznesowych. Mechanizmy kontroli wewnętrznej zostały zaprojektowane tak, aby zagwarantować Grupie wystarczającą, lecz nie absolutną, pewność uniknięcia strat oraz istotnych błędów w przekazywanych dokumentach. Wdrożenie tych mechanizmów i zarządzanie nimi zostało powierzone Zarządzającemu Nieruchomościami, a wszyscy pracownicy są na bieżąco informowani o przebiegu procesów kontroli ryzyka i obszarach ich odpowiedzialności w tym zakresie. Integralnymi elementami systemów kontroli ryzyka są: planowanie strategiczne, powierzenie określonych

ATLAS ESTATES LIMITED

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

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

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

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

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

Zgodnie z procedurami opisanymi w niniejszym dokumencie, Rada Dyrektorów przeprowadziła ocenę efektywności systemu kontroli wewnętrznej w roku zakończonym 31 grudnia 2010 r. W ocenie wzięto pod uwagę istotne wydarzenia, które miały miejsce w okresie od końca roku i rozważono zasadność utworzenia funkcji audytu wewnętrznej. Rada Dyrektorów zdecydowała – biorąc pod uwagę wielkość Spółki – że istnienie funkcji audytu wewnętrznej nie jest zasadne, chociaż kwestia ta będzie co roku na nowo poddawana ocenie. Rada Dyrektorów postanowiła także skorzystać z usług zewnętrznej firmy audytorskiej w zakresie doradztwa w sprawie stosowanego systemu kontroli wewnętrznej. Informacje na temat rezultatów jej prac będą okresowo przekazywane Radzie Dyrektorów.

Relacje z akcjonariuszami

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

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

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

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

Prawa akcjonariuszy określa Prawo Guernsey i Statut Spółki.

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Ocena wyników

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

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

Andrew Fox
Przewodniczący Rady Dyrektorów

Mark Chasey
Członek Rady Dyrektorów

Guy Indig
Członek Rady Dyrektorów

21 marca 2011 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Raport w Sprawie Wynagrodzeń

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

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

Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów

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

Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów nie są objęci Programem Emisji Warrantów.

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

Tabela 5 – Umowy o sprawowanie funkcji niewykonawczych członków Rady Dyrektorów			
	Data powołania	Okres sprawowania funkcji	Okres wypowiedzenia
Quentin Spicer		Rezygnacja 16 czerwca 2010 r.	nie dotyczy
Michael John Stockwell		Rezygnacja 16 czerwca 2010 r.	nie dotyczy
Shelagh Mason		Rezygnacja 16 czerwca 2010 r.	nie dotyczy
Andrew Fox	16 czerwca 2010 r.	Nieokreślony	30 dni
Mark Chasey	16 czerwca 2010 r.	Nieokreślony	30 dni
Guy Indig	16 czerwca 2010 r.	Nieokreślony	30 dni

Wynagrodzenie członków Rady Dyrektorów

Poniższa tabela przedstawia łączne wynagrodzenie członków Rady Dyrektorów:

Tabela 6 – Wynagrodzenia członków Rady Dyrektorów – tylko pieniężne	2010
	EUR
Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów	
Quentin Spicer	31 562
Michael John Stockwell	26 364
Shelagh Mason	23 072
Andrew Fox	6 623
Mark Chasey	6 623
Ogółem	94 244

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Zarządzający Nieruchomościami

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

Wynagrodzenie podstawowe

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

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

Wynagrodzenie za wyniki

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

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

Wypłata wynagrodzenia za wyniki dla AMC

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

Okres obowiązywania i wypowiedzenie Umowy

Umowa z Zarządzającym Nieruchomościami będzie początkowo obowiązywać przez okres siedmiu lat licząc od 24 lutego 2006 r., po upływie którego może zostać wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem 12-miesięcznego terminu wypowiedzenia. Umowę można rozwiązać w dowolnym czasie z powodu istotnego naruszenia jej warunków przez którąkolwiek ze stron, jeżeli takie naruszenie nie zostanie naprawione w ciągu 90 dni (21 dni, jeżeli naruszenie dotyczy braku płatności kwot należnych Zarządzającemu Nieruchomościami) lub w wypadku niewypłacalności którejkolwiek ze stron. Spółka może również rozwiązać Umowę, jeżeli którykolwiek z Akcjonariuszy AMC sprzeda ponad 49 procent swojego udziału w ACM wg stanu na datę Dopuszczenia do Obrotu (chyba że sprzedaż nastąpi na rzecz określonych kategorii dozwolonych podmiotów wewnątrz Grupy) lub w wypadku gdy Akcjonariusze AMC (lub dozwolone podmioty wewnątrz Grupy) przestaną łącznie posiadać co najmniej 75% wyemitowanego kapitału akcyjnego AMC. Spółka ma również prawo wypowiedzieć umowę, jeżeli z dowolnego powodu stanie się rezydentem podatkowym Wielkiej Brytanii. W razie wypowiedzenia Umowy, Zarządzający będzie uprawniony do otrzymania wszelkich należnych (lecz niewypłaconych) wynagrodzeń lub innych należności, jak również wynagrodzenia za wyniki.

Program przydziału akcji

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

Cena wykonania każdego z Warrantów wynosi 3,41 GBP (na 31 grudnia 2010 r.: 3,98 EUR). Cena wykonania i liczba Akcji Zwykłych objętych tymi Warrantami podlega korekcie w wypadku wystąpienia zdarzeń powodujących rozwodnienie, w tym wypłaty przez Spółkę dywidend gotówkowych lub specjalnych, połączeń, reorganizacji,

ATLAS ESTATES LIMITED

reklasyfikacji, konsolidacji, połączenia lub sprzedaży wszystkich lub zasadniczo wszystkich aktywów Grupy lub innych zdarzeń powodujących rozwodnienie. Zbywalność Warrantów nie jest ograniczona.

Tabela 7 – Wyemitowane warranty					
	Przyznane	Przeniesione	31 grudnia 2010 r.	Data przyznania	Data wykonania
Rafael Berber	306 849	-		24 lutego 2006	1 marca 2007
	306 849	-		24 lutego 2006	1 marca 2008
	22 438	-		20 marca 2006	1 marca 2007
	22 438	-		20 marca 2006	1 marca 2008
Roni Izaki	306 849	-		24 lutego 2006	1 marca 2007
	306 849	-		24 lutego 2006	1 marca 2008
	22 438	-		20 marca 2006	1 marca 2007
	22 438	-		20 marca 2006	1 marca 2008
Dori Dankner	306 849	-		24 lutego 2006	1 marca 2007
	306 849	-		24 lutego 2006	1 marca 2008
	22 438	-		20 marca 2006	1 marca 2007
	22 438	-		20 marca 2006	1 marca 2008
Gadi Dankner	306 849	-		24 lutego 2006	1 marca 2007
	306 849	-		24 lutego 2006	1 marca 2008
	22 438	-		20 marca 2006	1 marca 2007
	22 438	-		20 marca 2006	1 marca 2008
D Saradhi Rajan	208 063	-		24 lutego 2006	1 marca 2007
	208 063	-		24 lutego 2006	1 marca 2008
	22 438	-		20 marca 2006	1 marca 2007
	22 438	-		20 marca 2006	1 marca 2008
Lou Silver	98 786	-		24 lutego 2006	1 marca 2007
	98 786	-		24 lutego 2006	1 marca 2008
Atlas Management Company Limited	511 416	-		24 lutego 2006	1 marca 2007
	511 416	-		24 lutego 2006	1 marca 2008
	511 416	-		24 lutego 2006	1 marca 2009
	511 415	-		24 lutego 2006	1 marca 2010
	37 396	-		20 marca 2006	1 marca 2007
	37 396	-		20 marca 2006	1 marca 2008
	37 396	-		20 marca 2006	1 marca 2009
	37 397	-		20 marca 2006	1 marca 2010

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

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

W roku zakończonym 31 grudnia 2010 r. kurs akcji zwykłych na GPW mieścił się w przedziale 2,54–4,95 PLN.

Zatwierdzenie

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

Andrew Fox
Przewodniczący Rady Dyrektorów
21 marca 2011 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Oświadczenia Rady Dyrektorów

Oświadczenie o przyjętych zasadach rachunkowości

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

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

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

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

Andrew Fox

Przewodniczący Rady Dyrektorów

Mark Chasey

Członek Rady Dyrektorów

Guy Indig

Członek Rady Dyrektorów

21 marca 2011 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Raport niezależnego biegłego rewidenta dla akcjonariuszy Atlas Estates Limited

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego Atlas Estates Limited za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2010 r., obejmującego 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. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z przedstawionymi w nim zasadami rachunkowości.

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

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

Zakres odpowiedzialności członków Rady Dyrektorów i biegłego rewidenta

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

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

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

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

Podstawa opinii z badania

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

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

Opinia

Naszym zdaniem sprawozdanie finansowe:

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

ATLAS ESTATES LIMITED

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

BDO LLP

Biegli rewidenci i podmioty uprawnione do badania sprawozdań finansowych

Londyn

21 marca 2011 r.

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

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
za rok zakończony 31 grudnia 2010 r.

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR	Noty
Przychody	100 763	47 279	3
Koszty operacyjne	(80 291)	(31 730)	4.1
Zysk brutto ze sprzedaży	20 472	15 549	
<i>Wynagrodzenie zarządzającego nieruchomościami</i>	(2 740)	(4 140)	
<i>Koszty administracyjne centralne</i>	(1 581)	(1 337)	
<i>Koszty związane z nieruchomościami</i>	(5 800)	(4 872)	
Koszty administracyjne	(10 121)	(10 349)	4.2
Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(16 198)	(35 558)	16
Pozostałe przychody operacyjne	716	1 023	5
Pozostałe koszty operacyjne	(2 827)	(17 797)	6
Strata z działalności operacyjnej	(7 958)	(47 132)	
Przychody finansowe	525	586	7
Koszty finansowe	(11 255)	(10 607)	7
Koszty finansowe – pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe	3 660	130	7
Strata brutto	(15 028)	(57 023)	
Podatek dochodowy	2 575	7 805	8
Strata za rok	(12 453)	(49 218)	
Przypisana:			
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(12 493)	(48 677)	
Akcjonariuszom mniejszościowym	40	(541)	
	(12 453)	(49 218)	
Podstawowa strata na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	(26,7)	(103,9)	10
Rozwodniona strata na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	(26,7)	(103,9)	10

Wszystkie kwoty dotyczą działalności kontynuowanej.

Noty zamieszczone na str. 48–93 stanowią część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
za rok zakończony 31 grudnia 2010 r.

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
STRATA ZA OKRES	(12 453)	(49 218)
Inne całkowite dochody:		
Aktualizacja wartości budynków	3 934	(10 852)
Podatek odroczone z tytułu aktualizacji wartości budynków	(788)	2 213
Korekty kursowe	2 187	(2 108)
Podatek odroczone z tytułu korekt kursowych	(555)	(5)
Inne całkowite dochody za okres (bez podatku)	4 778	(10 752)
SUMA CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ZA OKRES	(7 675)	(59 970)
Całkowite dochody ogółem przypisane:		
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(7 715)	(59 429)
Akcjonariuszom mniejszościowym	40	(541)
	(7 675)	(59 970)

Noty zamieszczone na str. 48–93 stanowią część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANY BILANS

na 31 grudnia 2010 r.

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR	Noty
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne i prawne	280	227	13
Grunty użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego – rozliczenia międzyokresowe czynne	12 749	13 166	14
Rzeczowe aktywa trwałe	98 331	95 525	15
Nieruchomości inwestycyjne	156 153	161 027	16
Pozostałe należności z tytułu pożyczek	2 530	2 380	19
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 248	8 233	26
	275 291	280 558	
Aktywa obrotowe			
Zapasy	76 267	138 720	18
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	9 060	4 380	19
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15 036	13 051	21
	100 363	156 151	
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	26 472	26 591	20
	126 835	182 742	
AKTYWA OGÓŁEM	402 126	463 300	
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(19 410)	(55 543)	23
Kredyty bankowe	(70 510)	(156 031)	24
Pochodne instrumenty finansowe	(242)	(368)	25
	(90 162)	(211 942)	
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	(20 395)	(19 444)	20
	(110 557)	(231 386)	
Zobowiązania długoterminowe			
Pozostałe zobowiązania	(5 689)	(5 308)	23
Kredyty bankowe	(162 784)	(91 719)	24
Pochodne instrumenty finansowe	(1 267)	(1 257)	25
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(15 599)	(19 732)	26
	(185 339)	(118 016)	
ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM	(295 896)	(349 402)	
AKTYWA NETTO	106 230	113 898	

Noty zamieszczone na str. 48–93 stanowią część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANY BILANS

na 31 grudnia 2010 r.

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR	Noty
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	27
Kapitał z aktualizacji wyceny	9 022	6 936	29
Inny kapitał rezerwowý – podlegający dystrybucji	194 817	194 817	29
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	(5 163)	(6 795)	29
Niepokryta strata	(99 486)	(88 060)	
Wyemitowany kapitał zakładowy i kapitał rezerwowý przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	105 458	113 166	
Udziały niekontrolujące	772	732	30
KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM	106 230	113 898	
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję	2,25 EUR	2,42 EUR	

Noty zamieszczone na str. 48-93 stanowią część skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sprawozdanie finansowe na stronach 42-93 zostało zatwierdzone przez Radę Dyrektorów w dniu 21 marca 2011 r. i podpisane w jej imieniu przez:

Andrew Fox
Przewodniczący Rady Dyrektorów

Mark Chasey
Członek Rady Dyrektorów

Guy Indig
Członek Rady Dyrektorów

21 marca 2011 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

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

	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepokryta strata	Ogółem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Na 1 stycznia 2009	6 268	205 710	(39 412)	172 566	1 273	173 839
Całkowite dochody ogółem za rok	-	(10 752)	(48 677)	(59 429)	(541)	(59 970)
Płatności w formie akcji własnych (nota 28)	-	-	29	29	-	29
Na 31 grudnia 2009	6 268	194 958	(88 060)	113 166	732	113 898
Całkowite dochody ogółem za rok	-	4 778	(12 493)	(7 715)	40	(7 675)
Przeniesienie do zysków zatrzymanych	-	(1 060)	1 060	-	-	-
Płatności w formie akcji własnych (nota 28)	-	-	7	7	-	7
Na 31 grudnia 2010	6 268	198 676	(99 486)	105 458	772	106 230

Noty zamieszczone na str. 48–93 stanowią część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH za rok zakończony 31 grudnia 2010 r.

	Nota	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
Wpływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	22	28 444	2 446
Odsetki otrzymane		175	148
Odsetki zapłacone		(7 587)	(12 227)
Podatek zapłacony		(380)	(791)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		20 652	(10 424)
Działalność inwestycyjna			
Zbycie udziałów w spółce zależnej – po odliczeniu zbytych środków pieniężnych		-	792
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(554)	(268)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(707)	(233)
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych		142	69
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych – oprogramowanie		(100)	(21)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(1 219)	339
Działalność finansowa			
Zaciągnięcie nowych kredytów bankowych		3 531	27 972
Splata kredytów bankowych		(23 920)	(18 214)
Nowe pożyczki udzielone partnerom w spółkach JV		(98)	(259)
Nowe pożyczki uzyskane od inwestorów niekontrolujących		106	2 713
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(20 381)	12 212
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku		(948)	2 127
Wpływ różnic kursowych		2 933	(4 364)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku		1 985	(2 237)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku		13 051	15 288
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku		15 036	13 051
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21	15 205	13 265
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty przeznaczone do sprzedaży	20	(169)	(214)
	21	15 036	13 051

Noty zamieszczone na str. 48–93 stanowią część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Rok zakończony 31 grudnia 2010 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 wskazano powyżej w Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów oraz w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami, otoczenie gospodarcze jest bardzo trudne. Pomimo to, Grupa odnotowała wzrost zysku brutto na sprzedaży z 15,5 mln w 2009 r. do 20,5 mln w 2010 r. oraz zysk za rok po wyłączeniu strat z tytułu przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnych) na poziomie 3,8 mln EUR (w 2009 r. Grupa odnotowała 13,6 mln straty).

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

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

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

Dokonując oceny przyjęcia zasady kontynuacji działalności przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2010 r. Rada Dyrektorów uwzględniła stan prowadzonych obecnie negocjacji dotyczących umów kredytowych. Informacje na ten temat, potwierdzające dobre perspektywy na poprawę sytuacji w zakresie spłat, zawarte są w nocie 24 dotyczącej kredytów. Spółka nadal dostarczała środki na obsługę odsetek i spłatę kwot głównych kredytów w imieniu swoich jednostek zależnych.

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

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

Podstawa konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdania finansowe Spółki oraz jej podmiotów zależnych za okres do 31 grudnia 2010 r. Podmiotami zależnymi są jednostki kontrolowane przez Spółkę. Kontrola polega na możliwości bezpośredniego lub pośredniego kierowania polityką finansową i operacyjną danej jednostki w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

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

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

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

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

Sprawozdawczość według segmentów działalności

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

Ujmowanie przychodów

Przychody obejmują:

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

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

Przychody z najmu ujmowane są liniowo przez okres trwania umowy. Opłaty za media i opłaty za zarządzanie ujmowane są z chwilą, gdy 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, równomiernie 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 ujmowane są z chwilą realizacji świadczenia lub dostarczenia produktu, bez podatku VAT i innych podatków obrotowych.

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

Pozostałe przychody, w tym sprzedaż usług komunalnych oraz inne przychody z opłat za zarządzanie, są wyceniane w wartości godziwej zapłaty otrzymanej lub należnej za towary i usługi dostarczone w toku zwykłej

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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, członkom jego rady dyrektorów i pracownikom obciążają rachunek zysków i strat. Stosowna pozycja ujmowana jest również w kapitale własnym. Grupa stosuje model wyceny opcji Blacka-Scholesa, a określona z wykorzystaniem tego modelu wartość godziwa jest amortyzowana poprzez rachunek 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 wyrażane są w euro, które jest walutą funkcjonalną Spółki oraz walutą prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

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

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

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

Leasing

Umowy, w ramach których Grupa jest leasingobiorcą:

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

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

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

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

Umowy, w ramach których Grupa jest leasingodawcą:

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

Koszty finansowania zewnętrznego

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

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

Aktywa finansowe

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

(a) Aktywa finansowe wycenianie w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wyniki finansowy stanowią aktywa przeznaczone do obrotu. Składnik aktywów finansowych zostaje przypisany do tej kategorii, jeżeli został nabyty głównie w celu sprzedaży w bliskim terminie. Instrumenty pochodne są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba że zostały wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające. Według stanu na 31 grudnia 2010 r. i 31 grudnia 2009 r., Grupa nie posiadała aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.

(b) Pożyczki i należności

Pożyczki i należności to aktywa finansowe inne niż instrumenty pochodne, o ustalonych lub możliwych do określenia płatnościach, które nie są notowane na aktywnym rynku. Pożyczki i należności ujmuje się w aktywach obrotowych, chyba że termin ich wymagalności jest dłuższy niż 12 miesięcy od daty bilansowej. W takim wypadku są one klasyfikowane jako aktywa trwałe. W bilansie pożyczki i należności ujmuje się w pozycji „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności”, „Pozostałe należności z tytułu pożyczek” lub „Należności z tytułu pożyczek od inwestorów niekontrolujących” (nota 19). Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (nota 21) są klasyfikowane jako pożyczki i należności. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty są prezentowane w bilansie w oddzielnej pozycji.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

(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 2010 r. i 31 grudnia 2009 r., Grupa nie posiadała aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

Zobowiązania finansowe

(a) Wykazywane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat

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

- (a) ceny notowane (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań (Poziom 1),
- (b) dane wejściowe inne niż ceny notowane zaliczane do Poziomu 1, które są 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

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

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

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

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

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

Budynki	ponad 50 lat
Maszyny i urządzenia	od 3 do 10 lat
Środki transportu	5 lat

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

Wartość firmy

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

Utrata wartości aktywów

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

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

Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

Pozostałe należności z tytułu pożyczek

Pozostałe należności z tytułu pożyczek są początkowo ujmowane według wartości godziwej, a następnie wyceniane metodą zamortyzowanego kosztu. Wartość bilansową pozostałych należności z tytułu pożyczek poddaje się ocenie na każdy dzień bilansowy. W razie stwierdzenia, że zachodzą przesłanki wskazujące na utratę wartości tych aktywów, szacuje się ich wartość odzyskiwalną. Jeżeli wartość bilansowa danego składnika aktywów przekracza jego wartość odzyskiwalną, w rachunku zysków i strat ujmuje się odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości.

Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości pozostałych należności z tytułu pożyczek ujmuje się w wypadku, gdy istnieją obiektywne przesłanki wskazujące, że Grupa nie będzie w stanie odzyskać wszystkich należności w ustalonych pierwotnie terminach wymagalności. Poważne problemy finansowe dłużnika, prawdopodobieństwo, że ogłosi on upadłość lub przeprowadzi reorganizację finansową, a także brak spłaty lub opóźnienia w spłacie zobowiązań uważa się za przesłanki wskazujące na utratę wartości należności. 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 koszty

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

Należności z tytułu dostaw i usług

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Na środki pieniężne i ich ekwiwalenty składają się salda gotówkowe, depozyty bankowe oraz inne instrumenty krótkoterminowe o wysokiej płynności, o pierwotnych terminach realizacji do trzech miesięcy, a także kredyty w rachunku bieżącym. Kredyty w rachunku bieżącym ujmowane są w bilansie jako zobowiązania krótkoterminowe w pozycji „kredyty bankowe”. Na potrzeby 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 i do których Grupa nie ma dostępu, a także depozyty klientów, do których Grupa ma dostęp, ale które zgodnie z najlepszymi praktykami traktowane są jako środki o ograniczonej możliwości dysponowania. Wszystkie takie depozyty są ujmowane w wartości środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

Zobowiązania finansowe i kapitał własny

Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe są klasyfikowane zgodnie z przedmiotem zawartych umów. Instrument kapitałowy stanowi jakakolwiek umowa dokumentująca udział w aktywach Grupy pozostały po pomniejszeniu o wszystkie zobowiązania. Na 31 grudnia 2010 r. i 2009 r. Grupa była stroną transakcji zamiany stóp procentowych klasyfikowanych jako zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.

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 metodą efektywnej stopy procentowej. Koszty finansowe, łącznie z prowizjami płatnymi w momencie spłaty lub umorzenia oraz kosztami bezpośrednimi zaciągnięcia kredytów, ujmowane są zgodnie z zasadą memoriałową w rachunku zysków i strat przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, a w zakresie, w jakim nie zostały rozliczone w okresie, w którym powstały, zwiększają wartość bilansową instrumentu.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

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

Instrumenty kapitałowe

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

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Akcje własne

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

Opodatkowanie

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

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

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 różnic przejściowych.

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

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 uwzględnia 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 nie 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 w 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 zobowiązanie w roku, w którym decyzja o wypłacie dywidendy została zatwierdzona przez akcjonariuszy Spółki.

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

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Zmiany zasad rachunkowości wprowadzone od ostatniego okresu

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

- MSSF 3 (zmieniony) – Połączenie jednostek gospodarczych (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie). Zmieniony standard MSSF 3 został przyjęty do stosowania w UE.
- KIMSF 15 – Umowy o budowę nieruchomości (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie). Interpretacja KIMSF 15 została przyjęta do stosowania w UE z datą obowiązywania od 1 stycznia 2010 r.
- KIMSF 16 – Rachunkowość zabezpieczeń inwestycji netto w jednostkę zagraniczną (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 października 2008 r. lub po tej dacie). Interpretacja KIMSF 16 została przyjęta do stosowania w UE z datą obowiązywania od 1 lipca 2009 r.
- KIMSF 17 – Podział aktywów niepieniężnych pomiędzy udziałowców/akcjonariuszy (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie). Interpretacja KIMSF 17 została przyjęta do stosowania w UE.
- KIMSF 18 – Przeniesienie aktywów od klientów (ma zastosowanie do przeniesień aktywów mających miejsce 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie). Interpretacja KIMSF 18 została przyjęta do stosowania w UE.
- Zmiany do MSSF 1 – Dodatkowe zwolnienia dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.
- MSR 39 (zmieniony) – Instrumenty finansowe: reklasyfikacja aktywów finansowych: data wejścia w życie i przepisy przejściowe (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie). Zmieniony MSR 39 został przyjęty do stosowania w UE.
- MSR 39 (zmieniony) – Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena: kryteria uznania za pozycję zabezpieczoną (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie). Zmieniony MSR 39 został przyjęty do stosowania w UE.
- MSR 39 (zmieniony) oraz KIMSF 9 (zmieniona) – Wbudowane instrumenty pochodne (mają zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 30 czerwca 2009 r. lub po tej dacie). Zmieniony MSR 39 został przyjęty do stosowania w UE.
- MSR 27 (zmieniony) – Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.
- Zmiany do MSSF 2 – Grupowe transakcje płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych (mają zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.
- Ponadto, w ramach corocznych poprawek do standardów rachunkowości, w 2009 r. RMSR wprowadziła niewielkie zmiany do niektórych standardów, które obowiązują od różnych terminów poczynając od 1 stycznia 2010 r. i zostały przyjęte do stosowania w UE.

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

- Zaktualizowany MSR 24 – Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 r. lub po tej dacie). Zaktualizowany standard został przyjęty do stosowania w UE. Będzie mieć on wpływ jedynie na zakres ujawnień, nie zaś na aktywa netto czy wynik Grupy.
- Zmiany do MSR 32 – Klasyfikacja praw poboru (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lutego 2010 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

- KIMSF 19 – Regulowanie zobowiązań finansowych przy pomocy instrumentów kapitałowych (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2010 r. lub po tej dacie). Interpretacja została przyjęta do stosowania w UE.
- Zmiany do KIMSF 14 – Przedpłaty związane z minimalnymi wymogami finansowania (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.
- MSSF 9 – Instrumenty finansowe (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie). Ten standard nie został jeszcze przyjęty do stosowania w UE.
- Zmiany do MSSF 1 – Ograniczone zwolnienie jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy z wymogu ujawniania porównawczych danych wymaganych zgodnie z MSSF 7 (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2010 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.
- Zmiany do MSSF 7 Ujawnianie informacji: przeniesienia aktywów finansowych (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2011 r. lub po tej dacie). Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.
- Zmiany do MSR 12 Podatek odroczony: realizacja wartości aktywów (ma zastosowanie do okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2012 r. lub po tej dacie). Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.
- Poprawki do MSSF (2010) – drobne zmiany do różnych standardów rachunkowości, które obowiązują od różnych terminów poczynając od 1 stycznia 2011 r. i zostały przyjęte do stosowania w UE.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO 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 kluczowej kadry kierowniczej Grupy okresowo sporządzane są raporty na temat zarządzania ryzykiem na poziomie jednostki i obszaru geograficznego.

(a) Ryzyko rynkowe

(i) Ryzyko kursowe

Grupa działa na rynkach międzynarodowych i jest narażona na ryzyko kursowe wynikające z różnych ekspozycji walutowych, głównie w euro, polskich złotych, węgierskich forintach oraz rumuńskich lejach. Ryzyko kursowe wynika z przyszłych transakcji handlowych, wykazywanych aktywów i zobowiązań pieniężnych oraz inwestycji netto w jednostki działające za granicą. 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 2010 r. Dla inwestycji Spółki w Polsce, która stanowi jej główny rynek działalności, istotny okazał się spadek wartości złotówki w okresie od 31 grudnia 2009 r. do 31 grudnia 2010 r. o 3,6%. Zmiana ta została skompensowana wzmocnieniem w tym samym okresie kursu węgierskiego forinta o 2,9% i rumuńskiego leja o 1,3%. Na skutek zmian wartości walut funkcjonalnych Grupa odnotowała za rok zakończony 31 grudnia 2010 r. zyski z tytułu różnic kursowych w wysokości 3,6 mln EUR w rachunku zysków i strat (2009 r.: 0,1 mln EUR) i w wysokości 2,1 mln EUR (2009 r.: 2,1 mln EUR straty) w innych całkowitych dochodach. Z ogólnej kwoty zysku wykazanego w rachunku zysków i strat, 4,0 mln EUR stanowi zysk niezrealizowany (w 2009 r.: 0,7 mln EUR zysku niezrealizowanego). Jest on związany 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, a wszelkie korzyści wynikające z ewentualnych transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym podlegają weryfikacji pod kątem oceny ich efektywności dla Grupy.

Poniższe tabele przedstawiają podsumowanie informacji na temat ekspozycji Grupy na ryzyko kursowe na dzień 31 grudnia 2010 r.

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

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2010:	EUR w tys.	PLN w tys.	HUF w tys.	RON w tys.	Pozostałe w tys.	Ogółem w tys.
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	237	7 374	826	576	63	9 076
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	578	12 483	1 715	36	393	15 205
Pozostałe należności z tytułu pożyczek	5 941	11	926	37	-	6 915
Aktywa finansowe ogółem	6 756	19 868	3 467	649	456	31 196
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(10 008)	(19 541)	(2 368)	(340)	(92)	(32 349)
Pożyczki, w tym leasing finansowy	(200 723)	(44 939)	-	-	-	(245 662)
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	(1 509)	-	-	(1 509)
Zobowiązania finansowe ogółem	(210 731)	(64 480)	(3 877)	(340)	(92)	(279 520)
(Zobowiązania)/aktywa finansowe netto	(203 975)	(44 612)	(410)	309	364	(248 324)
2009:	EUR w tys.	PLN w tys.	HUF w tys.	RON w tys.	Pozostałe w tys.	Ogółem w tys.
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	362	2 846	680	541	51	4 480
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 172	4 734	1 148	13	198	13 265
Pozostałe należności z tytułu pożyczek	6 641	19	-	-	-	6 660
Aktywa finansowe ogółem	14 175	7 599	1 828	554	249	24 405
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(13 606)	(52 122)	(1 279)	(178)	(92)	(67 277)
Pożyczki, w tym leasing finansowy	(203 042)	(56 934)	-	-	(14)	(259 990)
Pochodne instrumenty finansowe	-	(182)	(1 443)	-	-	(1 625)
Zobowiązania finansowe ogółem	(216 648)	(109 238)	(2 722)	(178)	(107)	(328 893)
(Zobowiązania)/aktywa finansowe netto	(202 473)	(101 639)	(894)	376	139	(304 491)

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

W wypadku spadku/wzrostu kursu euro wobec złotego o 10%, przy założeniu braku zmiany pozostałych zmiennych, strata po opodatkowaniu za rok obrotowy byłaby o 0,3 mln EUR wyższa/niższa (w 2009 r. strata po opodatkowaniu za rok obrotowy byłaby wyższa/niższa o 1,2 mln EUR).

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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 0,1 mln EUR niższa/wyższa (w 2009 r. strata po opodatkowaniu za rok obrotowy byłaby niższa/wyższa o 0,9 mln EUR).

W wypadku spadku/wzrostu kursu euro wobec rumuńskiego leja o 10%, przy założeniu braku zmiany pozostałych zmiennych, strata po opodatkowaniu za rok obrotowy byłaby o 0,2 mln EUR niższa/wyższa (w 2009 r. strata po opodatkowaniu za rok obrotowy byłaby niższa/wyższa o 1,8 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 w zakresie wpływu zmian poziomu rynkowych stóp procentowych na sytuację finansową i przepływy pieniężne. W wyniku takich zmian mogą wzrosnąć koszty odsetkowe, a niespodziewane zmiany stóp procentowych mogą powodować zmniejszenie lub powstawanie strat. Rozważane są różne scenariusze, m.in. refinansowanie, odnowienie istniejących pozycji oraz finansowanie alternatywne i hedging. Scenariusze są okresowo weryfikowane w celu sprawdzenia, czy potencjalne maksymalne straty mieszczą się w limicie ustalonym przez kierownictwo. W latach zakończonych 31 grudnia 2010 r. i 2009 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 nieoprocentowane i mają terminy płatności do jednego roku.

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

Wzrost/obniżenie stóp procentowych o 100 punktów bazowych spowodowałoby zmniejszenie/ zwiększenie straty po opodatkowaniu za rok obrotowy o 2,0 mln EUR (2009 r.: zmniejszenie/ zwiększenie straty po opodatkowaniu za rok obrotowy o 1,7 mln EUR).

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

(b) Ryzyko kredytowe

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

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 24,0 mln EUR (w 2009 r. 17,7 mln EUR).

Znaczna ilość środków pieniężnych jest przechowywana w następujących bankach, które na 31 grudnia 2010 r. i 2009 r. miały następujące ratingi:

Bank	Rating	2010 w tys. EUR	Rating	2009 w tys. EUR
Bank Pekao S.A.	A-	6 049	A-1	6 639
MeesPierson	A	202	A	3 788
ING Bank N.V.	A+	706	AA	156
Raiffeisen Bank	A	5 902	-	-
CIB	A-	405	-	-
		13 264		10 583

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

(c) Ryzyko płynności

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

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

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
Aktywa finansowe – krótkoterminowe		
Należności z tytułu dostaw i usług – wymagalne do jednego roku	9 076	4 480
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty – wymagalne do jednego roku	15 205	13 265
	24 281	17 745
Zobowiązania finansowe – kredyty i pożyczki długoterminowe		
Od 1 roku do 2 lat	(29 299)	(5 293)
Od 2 do 5 lat	(60 496)	(12 338)
Powyżej 5 lat	(72 989)	(74 088)
	(162 784)	(91 719)
Zobowiązania finansowe – krótkoterminowe		
Kredyty i pożyczki	(82 878)	(168 271)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania – wymagalne do jednego roku	(19 465)	(55 613)
	(102 343)	(223 884)

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 6,8 mln EUR (2009 r.: 40,1 mln EUR) i zostanie ujęta w rachunku zysków i strat wraz z zakończeniem budowy.

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

Rada Dyrektorów wzięła także pod uwagę zbycie udziałów Grupy w przedsięwzięciach w Słowacji, 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

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

ogólne zadłużenie Spółki o kwotę ok. 20,5 mln EUR do czasu ponownego zainwestowania otrzymanych środków pieniężnych.

1.2 Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

Za kapitał Rada Dyrektorów uznaje łączną wartość zadłużenia Grupy i jej kapitału własnego. Celem zarządzania kapitałem jest zabezpieczenie zdolności Grupy do kontynuowania działalności, tak aby mogła generować zwrot dla akcjonariuszy i korzyści innych interesariuszy, oraz utrzymanie optymalnej struktury kapitału dla zredukowania jego kosztu.

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

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

Długoterminowa strategia Grupy zakłada utrzymanie wskaźnika zadłużenia poniżej 75%. Wskaźnik zadłużenia na 31 grudnia 2010 r. przedstawiono w poniższej tabeli.

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
Kredyty bankowe ogółem	(245 662)	(259 990)
minus: środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15 205	13 265
Zadłużenie netto	(230 457)	(246 725)
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(105 458)	(113 166)
Kapitał ogółem	(335 915)	(359 891)
Wskaźnik zadłużenia	66,8%	68,6%

2. Ważne oszacowania i osądy księgowo

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

2.1 Istotne szacunki i założenia księgowo

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

(a) Oszacowanie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych

Przy ocenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i rzeczowych aktywów trwałych Zarządzający Nieruchomościami korzysta z usług firmy 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 okres czasu. Ten okres czasu następnie powiększa czas budowy lokali. W tym czasie koszt zakupu gruntu i koszty budowy są wykazywane jako zapasy. Grupa dokonuje ciągłej weryfikacji wartości sprzedaży netto budowanych nieruchomości w stosunku do kumulatywnych kosztów wykazywanych w bilansie jako zapasy.

Na potrzeby przeprowadzania tej weryfikacji, kierownictwo zaangażowało odpowiednio wykwalifikowanego inżyniera, aby monitorował i kontrolował koszty budowy. Wysokość poniesionych i planowanych kosztów jest

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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 budowlanych 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 dokonywanie znaczących oszacowań. W wypadku niektórych transakcji i obliczeń ostateczne określenie wysokości podatku jest niepewne. Grupa wykazuje rezerwy na dodatkowe zobowiązania podatkowe, jakie mogą zostać na nią nałożone w wyniku przeprowadzenia kontroli skarbowej, opierając się na szacunkach dotyczących ewentualnego zobowiązania do odprowadzenia dodatkowych podatków. Jeżeli ostateczna wysokość podatku ustalona w wyniku przeprowadzonej kontroli skarbowej różni się od pierwotnie wykazanych kwot, różnice takie mają wpływ na wysokość podatku dochodowego i 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 wykorzystywanych w procesie produkcji lub dostaw.

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

3. Informacje dotyczące segmentów

3.1 Segmenty działalności

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

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Poniższa tabela stanowi podsumowanie informacji dotyczących sprawozdawczych segmentów działalności, przekazanych wykonawczemu kierownictwu Zarządzającego Nieruchomościami i obejmujących rok zakończony 31 grudnia 2010 r.:

Rok zakończony 31 grudnia 2010 r.	Wynajem	Sprzedaż	Działalność	Pozostałe	2010
	nieruchomości	nieruchomości	hotelarska		
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Przychody	12 299	70 735	17 727	2	100 763
Koszty operacyjne	(5 434)	(61 595)	(12 381)	(881)	(80 291)
Zysk brutto ze sprzedaży	6 865	9 140	5 346	(879)	20 472
Koszty administracyjne	(1 036)	(1 319)	(3 251)	(4 515)	(10 121)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	5 829	7 821	2 095	(5 394)	10 351
Pozostałe przychody operacyjne	429	6	10	271	716
Pozostałe koszty operacyjne	(101)	(1 022)	(1 919)	215	(2 827)
Utrata wartości aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	-	-	-	-
Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(16 198)	-	-	-	(16 198)
(Strata) / zysk z działalności operacyjnej	(10 041)	6 805	186	(4 908)	(7 958)
Przychody finansowe	51	404	12	58	525
Koszty finansowe	(4 914)	(4 447)	(1 887)	(7)	(11 255)
Koszty finansowe – pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe	1 835	(396)	2 209	12	3 660
Wynik brutto segmentu	(13 069)	2 366	520	(4 845)	(15 028)
Obciążenie podatkowe					2 575
Strata za okres wykazana w rachunku zysków i strat					(12 453)
Przypisana udziałom niekontrolującym					(40)
Strata netto przypisana akcjonariuszom Jednostki Dominującej					(12 493)

Rok zakończony 31 grudnia 2010 r.	Wynajem	Sprzedaż	Działalność	Pozostałe	2010
	nieruchomości	nieruchomości	hotelarska		
	W tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Aktywa segmentu sprawozdawczego	117 611	152 227	115 121	-	384 959
Aktywa nieprzypisane				17 167	17 167
Aktywa ogółem	117 611	152 227	115 121	17 167	402 126
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(127 801)	(89 095)	(77 646)	-	(294 542)
Zobowiązania nieprzypisane				(1 354)	(1 354)
Zobowiązania ogółem	(127 801)	(89 095)	(77 646)	(1 354)	(295 896)

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Rok zakończony 31 grudnia 2010 r.	Wynajem nieruchomości	Sprzedaż nieruchomości mieszkalnych	Działalność hotelarska	Pozostałe	2010	
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	
Inne pozycje dotyczące segmentu					Segmenty sprawozdawcze	Grupa ogółem
Nakłady inwestycyjne	144	47	617	461	1 269	1 269
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	52	106	2 719	21	2 898	2 898
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	12	-	39	54	105	105

Rok zakończony 31 grudnia 2009 r.	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)
Zysk / (strata) brutto ze sprzedaży	8 044	1 084	6 379	42	15 549
Koszty administracyjne	(842)	(1 337)	(2 942)	(5 228)	(10 349)
Zysk / (strata) brutto ze sprzedaży pomniejszona o koszty administracyjne	7 202	(253)	3 437	(5 186)	5 200
Pozostałe przychody operacyjne	195	15	165	648	1 023
Pozostałe koszty operacyjne	(102)	(76)	(75)	(138)	(391)
Utrata wartości aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	(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)
Strata z działalności operacyjnej	(29 849)	(16 134)	3 527	(4 676)	(47 132)
Przychody finansowe	71	309	11	195	586
Koszty finansowe	(6 118)	(1 850)	(2 625)	(14)	(10 607)
Koszty finansowe – pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe	(124)	(538)	776	16	130
Wynik brutto segmentu	(36 020)	(18 213)	1 689	(4 479)	(57 023)
Obciążenie podatkowe					7 805
Strata za okres wykazana w rachunku zysków i strat					(49 218)

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Rok zakończony 31 grudnia 2009 r.	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	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

Pomiędzy segmentami miały miejsce transakcje sprzedaży uznane za nieistotne.

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

Na zobowiązania segmentu składają się zobowiązania operacyjne i zobowiązania finansowe.

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

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

Grupa zarządza segmentami działalności w podziale na regiony. Działalność Grupy w okresie sprawozdawczym koncentrowała się w 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 portfela)

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Rok zakończony 31 grudnia 2010 r.	Przychody w tys. EUR	Aktywa trwałe w tys. EUR	Nakłady inwestycyjne w tys. EUR	Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych w tys. EUR	Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych w tys. EUR
Polska	94 656	207 854	1 032	2 636	51
Węgry	4 417	38 850	137	39	2
Słowacja	-	25	-	-	-
Bułgaria	-	5 020	17	10	-
Rumunia	1 129	20 405	39	202	52
Nieprzypisane	561	7 722	45	12	-
Ogółem	100 763	279 876	1 270	2 899	105

Rok zakończony 31 grudnia 2009 r.	Przychody w tys. EUR	Aktywa trwałe w tys. EUR	Nakłady inwestycyjne w tys. EUR	Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych w tys. EUR	Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych 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
Nieprzypisane		7 549		15	-
Ogółem	47 279	284 981	524	2 579	56

4. Analiza kosztów

4.1 Koszty operacyjne

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
Koszty sprzedaży nieruchomości mieszkalnych	61 913	15 138
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	10 551	8 480
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	2 327	1 141
Koszty osobowe	5 286	4 869
Koszty sprzedaży i reklamy bezpośredniej	1 574	1 207
Amortyzacja	851	895
Odwrocenie odpisu z tytułu utraty wartości zapasów	(2 211)	-
Koszty operacyjne	80 291	31 730

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

4.2 Koszty administracyjne

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług podatkowych	277	295
- Koszt badania sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy przez biegłego rewidenta Grupy		
Koszt innych usług realizowanych przez biegłego rewidenta Grupy:		
- Koszt badania sprawozdań finansowych jednostek zależnych Spółki zgodnie z wymogami ustawowymi	53	20
- Koszty niezwiązane z badaniem sprawozdania finansowego – koszty przeglądów śródrocznych	73	95
- Koszty niezwiązane z badaniem sprawozdania finansowego – usługi podatkowe	158	11
Inne usługi specjalistyczne	228	364
Koszty wynagrodzeń motywacyjnych i za zarządzanie	2 740	4 140
Inne koszty usług specjalistycznych	1 633	961
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	1 162	1 269
Płatności w formie akcji własnych (nota 28)	7	29
Koszty osobowe	1 233	1 346
Amortyzacja	2 152	1 740
Inne koszty administracyjne	405	79
Koszty administracyjne	10 121	10 349

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
Atlas Estates Limited	2 722	4 217
Spółki zależne i inne	7 399	6 132
Koszty administracyjne	10 121	10 349

4.3 Koszty świadczeń pracowniczych

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
Wynagrodzenia	6 174	5 911
Składki na ubezpieczenia społeczne	697	650
Koszty świadczeń pracowniczych	6 871	6 561
Średnia liczba zatrudnionych	323	340

5. Pozostałe przychody operacyjne

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
Przychody związane z pozycjami refakturowanymi	-	82
Przychody z tytułu kar, odsetek i opłat	-	78
Pozostałe przychody operacyjne	716	863
Pozostałe przychody operacyjne	716	1 023

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

6. Pozostałe koszty operacyjne

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
Koszty związane z pozycjami refakturowanymi	87	-
Kary, odsetki i opłaty	232	112
Pozostałe koszty operacyjne	65	279
Strata na sprzedaży udziałów w spółkach JV	-	1 586
Strata na sprzedaży aktywów trwałych	483	-
Odpis wartości aktywów przeznaczonych do sprzedaży do wysokości wartości sprzedaży netto	-	5 930
Utrata wartości zapasów	154	9 890
Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych	1 806	-
Pozostałe koszty operacyjne	2 827	17 797

7. Przychody finansowe i koszty finansowe – netto

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
Odsetki od kredytów bankowych	(10 367)	(9 752)
Odsetki od pozostałych kredytów i pożyczek	(75)	(113)
Strata na instrumentach pochodnych na stopę procentową	(108)	(10)
Pozostałe opłaty o podobnym charakterze	(705)	(732)
Koszty finansowe	(11 255)	(10 607)
Przychody finansowe – przychody odsetkowe	525	586
Koszty finansowe z wyłączeniem różnic kursowych – netto	(10 730)	(10 021)
Niezrealizowane dodatnie różnice kursowe	5 339	857
Niezrealizowane ujemne różnice kursowe	(1 306)	(172)
Zrealizowane dodatnie różnice kursowe	303	558
Zrealizowane ujemne różnice kursowe	(676)	(1 113)
Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe	3 660	130
Koszty finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto	(7 070)	(9 891)

8. Podatek dochodowy

Działalność kontynuowana	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
Bieżące obciążenie podatkowe		
Bieżący podatek od zysku za rok	(68)	(501)
Korekta dotycząca poprzednich okresów	47	(302)
Ogółem podatek bieżący	(21)	(803)
Podatek odroczone	2 596	8 608
Korzyść podatkowa za rok	2 575	7 805

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Podatek od pozycji odniesionych na kapitał własny

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
Podatek odroczone od nadwyżki z aktualizacji wyceny	(788)	2 213
Podatek odroczone od różnic kursowych rozliczonych z kapitałem rezerwowym	(555)	(5)
	(1 343)	2 208

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

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
Strata brutto	(15 028)	(57 023)
Podatek od straty według średniej stawki dla krajów – 18% (w 2009 r. - 19%)	2 733	10 834
Czynniki mające wpływ na obciążenie:		
Różnice trwałe	236	(3 263)
Wykorzystanie strat podatkowych z lat ubiegłych	100	23
Podatek odroczoney nieuwzględniony od strat brutto w roku bieżącym	(490)	(1 503)
Korekta dotycząca lat poprzednich	47	(302)
Odpis aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 857)	-
Korzyści wynikające z aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego nierozpoznanego w latach ubiegłych	64	2 016
Zmiana lokalnych stawek podatkowych	1 742	-
Korzyść podatkowa za rok	2 575	7 805

Istnieją nierozpoznane aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego brutto dotyczące strat w wysokości 1,1 mln EUR (w 2009 r.: 5,7 mln EUR)

9. Dywidendy

W latach zakończonych 31 grudnia 2010 r. i 31 grudnia 2009 r. nie została ogłoszona wypłata dywidendy, ani też dywidenda nie była wypłacana.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

10. Strata na akcję

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

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 zestawienie strat i średnich ważonych liczb akcji przyjętych do obliczeń:

Rok zakończony 31 grudnia 2010 r.	(Strata)	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję
Działalność kontynuowana	w tys. EUR		w eurocentach
Podstawowa strata na akcję			
Strata przypisana akcjonariuszom Spółki	(12 493)	46 852 014	(26,7)
Efekt papierów wartościowych mogących powodować efekt rozwodnienia			
Warranty akcyjne	-	-	-
Rozwodniona strata na akcję			
Skorygowana strata	(12 493)	46 852 014	(26,7)
<hr/>			
Rok zakończony 31 grudnia 2009 r.	(Strata)	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję
Działalność kontynuowana	w tys. EUR		w eurocentach
Podstawowa strata na akcję			
Strata przypisana akcjonariuszom Spółki	(48 677)	46 852 014	(103,9)
Efekt papierów wartościowych mogących powodować efekt rozwodnienia			
Warranty akcyjne	-	-	-
Rozwodniona strata na akcję			
Skorygowana strata	(48 677)	46 852 014	(103,9)

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

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

11. Wartość firmy

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
Koszt		
Na początek roku	1 550	1 550
Korekta zapłaty przekazanej w poprzednich okresach do wartości godziwej (zob. nota 31)	-	-
Nabycie w wyniku połączenia przedsiębiorstw (zob. nota 31)	-	-
Na koniec roku	1 550	1 550
Całkowita utrata wartości		
Na początek roku	(1 550)	(1 550)
Odpis aktualizacyjny związany z nabytą wartością firmy (zob. nota 31)	-	-
Ujemna wartość firmy z nabycia (zob. nota 31)	-	-
Na koniec roku	(1 550)	(1 550)
Wartość księgowa netto na koniec roku	-	-

Aktywa i zobowiązania bazowe to nieruchomości oraz projekty deweloperskie Grupy. Te aktywa i zobowiązania zostały wycenione przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego na dzień nabycia.

12. Spółki joint venture

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

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
Aktywa trwałe	152	339
Aktywa obrotowe	30 782	30 611
Zobowiązania krótkoterminowe	(17 918)	(17 014)
Zobowiązania długoterminowe	(9 679)	(9 999)
Aktywa netto	3 337	3 937
Przychody	8	21
Koszty	(1 501)	(787)
Strata netto	(1 493)	(766)

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

13. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Cena nabycia/koszt wytworzenia			
Na 1 stycznia 2009	463	411	874
Zwiększenia	23	-	23
Przeniesienie	-	(416)	(416)
Zbycie	(1)	-	(1)
Korekty kursowe	7	5	12
Na 31 grudnia 2009	492	-	492
Zwiększenia	100	-	100
Przeniesienie	-	-	-
Zbycie	-	-	-
Korekty kursowe	16	-	16
Na 31 grudnia 2010	608	-	608
Umorzenie			
Na 1 stycznia 2009	(208)	(56)	(264)
Przeniesienie	-	57	57
Odpisy amortyzacyjne za rok	(52)	-	(52)
Korekty kursowe	(5)	(1)	(6)
Na 31 grudnia 2009	(265)	-	(265)
Przeniesienie	-	-	-
Odpisy amortyzacyjne za rok	(54)	-	(54)
Korekty kursowe	(9)	-	(9)
Na 31 grudnia 2010	(328)	-	(328)
Wartość księgową netto na 31 grudnia 2010	280	-	280
Wartość księgową netto na 31 grudnia 2009	227	-	227
Wartość księgową netto na 31 grudnia 2008	255	355	610

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 2010 r. dodatkowo rozpoznano rozliczenia międzyokresowe czynne z tytułu leasingu operacyjnego gruntów w wysokości 0,3 mln EUR (w 2009 r.: 0 mln EUR), w ciężar rachunku zysków i strat odpisano 0,2 mln EUR (w 2009 r.: 0,2 mln EUR), a na pozostałe kapitały rezerwowe odniesiono korekty kursowe w wysokości 0,6 mln EUR (w 2009 r.: 0,3 mln EUR). Ponadto w wyniku przeprowadzenia przeglądu nieruchomości gruntowych wykorzystywanych pod budowę Platinum Towers, grunt będący przedmiotem umowy leasingu operacyjnego o wartości 1,2 mln EUR (w 2009 r.: 3,3 mln EUR) został przeniesiony do inwestycji Platinum Towers i ujęty w zapasach. Na 31 grudnia 2010 r. wartość księgową netto pozycji „grunty użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego – rozliczenia międzyokresowe czynne” wynosiła 12,7 mln EUR (w 2009 r.: 13,2 mln EUR).

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

15. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki w tys. EUR	Urządzenia techniczne i maszyny w tys. EUR	Środki transportu w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub wyceny				
Na 1 stycznia 2009	103 060	10 238	303	113 601
Przeniesienie	-	(62)	-	(62)
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	49	160	24	233
Korekty kursowe	692	329	16	1 037
Zbycie	-	(40)	(127)	(167)
Aktualizacja wyceny	(10 852)	-	-	(10 852)
Na 31 grudnia 2009	92 949	10 625	216	103 790
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	88	590	29	707
Korekty kursowe	2 879	261	1	3 141
Zbycie	-	(140)	(98)	(238)
Odpisanie	(1 806)	-	-	(1 806)
Aktualizacja wyceny	3 934	-	-	3 934
Na 31 grudnia 2010	98 044	11 336	148	109 528
Umorzenie				
Na 1 stycznia 2009	(3 949)	(1 517)	(100)	(5 566)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 546)	(787)	(68)	(2 401)
Przeniesienie	-	5	-	5
Korekty kursowe	(116)	(255)	(21)	(392)
Zbycie	-	18	71	89
Na 31 grudnia 2009	(5 611)	(2 536)	(118)	(8 265)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 871)	(851)	(38)	(2 760)
Korekty kursowe	(193)	(79)	(2)	(274)
Zbycie	13	29	60	102
Na 31 grudnia 2010	(7 662)	(3 437)	(98)	(11 197)
Wartość księgową netto na 31 grudnia 2010	90 382	7 899	50	98 331
Wartość księgową netto na 31 grudnia 2009	87 338	8 089	98	95 525
Wartość księgową netto na 31 grudnia 2008	99 111	8 721	203	108 035

Budynki zostały wycenione wg stanu na 31 grudnia 2010 r. przez uprawnionych rzeczoznawców nieruchomości pracujących dla firmy King Sturge, Chartered Surveyors, pełniących funkcję Zewnętrznego Rzeczoznawcy. 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 odjęciu odnośnych podatków odroczone) zostały ujęte w kapitale z aktualizacji wyceny (kapitał własny, nota 29).

Grupa posiada ustanowione zastawy na rzeczowych aktywach trwałych o wartości 96,2 mln EUR (na 31 grudnia 2009 r.: 93,2 mln EUR) tytułem zabezpieczenia pewnych kredytów udzielonych przez banki

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

jednostkom zależnym. Te nieruchomości zabezpieczają kredyty w wysokości 64,2 mln EUR (na 31 grudnia 2009 r.: 66,7 mln EUR) (nota 24).

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

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
Cena nabycia/koszt wytworzenia	86 830	85 888
Umorzenie	(7 141)	(5 271)
Na 31 grudnia	79 689	80 617

16. Nieruchomości inwestycyjne

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
Na początek roku	161 027	198 677
Zbycie (nota 31.4)	-	(2 725)
Zbycie - pozostałe transakcje zbycia	(94)	-
Przeniesienie z innych kategorii aktywów	8 441	2 229
Aktywowane nakłady na istniejące środki trwałe	554	268
Różnice kursowe	2 425	(1 862)
Wartość bieżąca rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego	(2)	(2)
Zmniejszenie wartości godziwej	(16 198)	(35 558)
Ogółem	156 153	161 027

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Grupy na 31 grudnia 2010 r. została określona na podstawie wyceny przeprowadzonej na ten dzień przez firmę King Sturge. Wycena, przeprowadzona zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Wyceny (International Valuation Standards), została ustalona na podstawie danych rynkowych dotyczących cen transakcyjnych uzyskanych za podobne nieruchomości.

Grupa posiada ustanowione zastawy na nieruchomościach inwestycyjnych o wartości 145,7 mln EUR (w 2009 r.: 152,8 mln EUR) tytułem zabezpieczenia pewnych kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym. Te nieruchomości inwestycyjne zabezpieczają kredyty w wysokości 117,4 mln EUR (w 2009 r.: 117,2 mln EUR) (nota 24).

Przychody Grupy z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych (wszystkie te nieruchomości wynajmowane są na zasadzie leasingu operacyjnego) wyniosły 13,3 mln EUR (w 2009 r.: 13,3 mln EUR). Bezpośrednie koszty operacyjne, w tym koszty napraw i utrzymania, związane z nieruchomościami inwestycyjnymi, które generowały przychody z wynajmu wyniosły 5,4 mln EUR (w 2009 r.: 5,2 mln EUR). Bezpośrednie koszty operacyjne, w tym koszty napraw i utrzymania, związane z nieruchomościami inwestycyjnymi, które nie generowały przychodów z wynajmu w ciągu roku, wyniosły 1,0 mln EUR (w 2009 r.: 0,8 mln EUR).

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

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

Na 31 grudnia 2010 r. przyszłe łączne minimalne wpływy z tytułu płatności leasingowych w ramach niepodlegających rozwiązaniu umów leasingu operacyjnego przedstawiają się następująco:

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
Do 1 roku	10 202	9 712
Od 1 roku do 5 lat	14 698	15 789
Powyżej 5 lat	2 053	2 516
Ogółem	26 953	28 017

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

18. Zapasy

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
Grunty pod inwestycje	57 044	63 055
Nakłady budowlane	6 503	30 465
Zakończone inwestycje	33 197	65 817
Zapasy - hotele	1 274	1 238
Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży (w tym nieruchomości, do których Grupa posiada prawo własności lub prawo wieczystego użytkowania)	98 018	160 575
Pomniejszenie o aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, wykazywane w aktywach obrotowych (nota 20)	(21 751)	(21 855)
Na 31 grudnia 2010	76 267	138 720

W trakcie roku, na koszty operacyjne w rachunku zysków i strat odniesiono zapasy w wysokości 62,0 mln EUR (w 2009 r.: 15,1 mln EUR). W 2010 r. tytułem odwrócenia utraty wartości zapasów w rachunku zysków i strat ujęto kwotę 2,1 mln EUR. W 2009 r. tytułem utraty wartości zapasów w rachunku zysków i strat rozpoznano 9,9 mln EUR. Wszystkie zapasy są wykazywane wg ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, z wyjątkiem zapasów na kwotę 27,8 mln EUR, wykazywanych wg wartości sprzedaży netto (w 2009 r.: 29,1 mln EUR).

Zapasy służą jako zabezpieczenie kredytów bankowych na kwotę 70,0 mln EUR (w 2009 r.: 76,0 mln EUR) (nota 24).

19. Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
Termin wymagalności do 1 roku:		
Należności z tytułu dostaw i usług	7 223	2 800
Pomniejszenie o odpisy z tytułu utraty wartości należności	(1 633)	(1 394)
Należności z tytułu dostaw i usług – netto	5 590	1 406
Pozostałe należności	2 440	2 033
Rozliczenia międzyokresowe czynne	1 046	1 041
	9 076	4 480
Pomniejszenie o aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, wykazywane w aktywach obrotowych (nota 20)	(16)	(100)
Na 31 grudnia 2010	9 060	4 380
Długoterminowe – pozostałe należności z tytułu pożyczek:		
Pożyczki udzielone inwestorom niekontrolującym	6 915	6 641
Pozostałe długoterminowe należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	-	19
	6 915	6 660
Pomniejszenie o aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, wykazywane w aktywach obrotowych (nota 20)	(4 385)	(4 280)
Na 31 grudnia 2010	2 530	2 380

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

Na 31 grudnia 2010 r. rozpoznano utratę wartości krótkoterminowych należności z tytułu dostaw i usług w wysokości 1,6 mln EUR (w 2009 r.: 1,4 mln EUR). Na 31 grudnia 2010 r. spisano nieściągalne należności w kwocie 0,04 mln EUR (w 2009 r.: 0,04 mln EUR). Poniżej przedstawiono strukturę wiekową należności z rozpoznaną utratą wartości:

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
Od 0 do 3 miesięcy	-	-
Od 3 do 6 miesięcy	-	-
Ponad 6 miesięcy	(1 633)	(1 394)
Na 31 grudnia 2010	(1 633)	(1 394)

Na 31 grudnia 2010 r. wartość przeterminowanych krótkoterminowych należności z tytułu dostaw i usług wynosiła 0,5 mln EUR (w 2009 r.: 0,2 mln EUR). Nie rozpoznano utraty wartości tych należności. Są to należności od szeregu niezależnych klientów, wobec których w ostatnim okresie nie stwierdzono przypadków niespłacania zobowiązań finansowych.

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

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
Euro	237	362
Polski złoty	7 374	2 846
Węgierski forint	826	680
Rumuński lej	576	541
Pozostałe waluty	63	51
Na 31 grudnia 2010	9 076	4 480

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

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
Na początek roku	(1 394)	(1 447)
Odpis na utratę wartości należności z tytułu dostaw i usług	(274)	(307)
Należności z tytułu dostaw i usług spisane w ciągu roku jako nieściągalne	35	40
Odwrocenie niewykorzystanego odpisu	-	268
Korekty kursowe	-	52
Na koniec roku	(1 633)	(1 394)

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

W dniu 3 listopada 2009 r. spółka Atlas poinformowała o zawarciu umowy dotyczącej sprzedaży wszystkich należących do niej udziałów w projektach inwestycyjnych w Słowacji („Portfel Inwestycji Słowackich”), realizowanych w Bratysławie (jeden projekt) i Koszycach (dwa projekty). W wyniku realizacji pierwszego etapu transakcji Grupa osiągnęła wpływ netto na poziomie 0,9 mln EUR i oczekuje, że po zakończeniu drugiego etapu wpływy 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 2010 r. aktywa i zobowiązania bezpośrednio związane z omawianą transakcją sprzedaży klasyfikowane były oddzielnie. Utworzono odpis w kwocie 5,9 mln EUR (w 2009 r.: 5,9 mln EUR) na wartość posiadanych w Słowacji gruntów pod zabudowę. Poniżej wymieniono główne klasy aktywów i zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży:

	31 grudnia 2010 w tys. EUR	31 grudnia 2009 w tys. EUR
Aktywa:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	151	142
Zapasy	21 751	21 855
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	16	100
Należności z tytułu pożyczki udzielonej akcjonariuszowi	4 385	4 280
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	169	214
Ogółem aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	26 472	26 591
Zobowiązania:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(7 250)	(6 426)
Kredyty bankowe	(12 368)	(12 240)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(777)	(778)
Ogółem zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	(20 395)	(19 444)

21. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13 779	11 740
Lokaty bankowe krótkoterminowe	1 426	1 525
	15 205	13 265
Pomniejszenie o aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wykazywane w aktywach obrotowych (nota 20)	(169)	(214)
Na 31 grudnia 2010	15 036	13 051

Efektywna stopa oprocentowania lokat krótkoterminowych zwrotnych na żądanie wynosiła 3,5% (w 2009 r.: 3,08%). Depozyty te są dostępne niezwłocznie na żądanie.

W pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” ujęto środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 12,7 mln EUR (w 2009 r.: 6,1 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

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
Strata za rok	(12 453)	(49 216)
Korekty:		
Różnice kursowe	(4 074)	(685)
Koszty finansowe	10 804	10 607
Przychody finansowe	(524)	(586)
Podatek dochodowy	(2 575)	(7 805)
Rezerwa na należności	(239)	16
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	2 760	2 579
Odpisy amortyzacyjne – amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	241	52
(Zysk) / strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	88	10
Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	16 198	35 558
Koszt płatności w formie akcji własnych	7	29
Strata na sprzedaży udziałów w spółkach JV	-	1 586
Odpis wartości aktywów przeznaczonych do sprzedaży do wysokości wartości sprzedaży netto	-	5 831
(Odwroćenie odpisu z tytułu utraty wartości zapasów) / Utrata wartości zapasów	(2 057)	9 890
Spisanie rzeczowych aktywów trwałych	1 806	-
	9 982	7 966
Zmiana stanu kapitału obrotowego		
Zwiększenie zapasów	57 596	(9 325)
Zmniejszenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	(4 268)	2 512
Zwiększenie stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(34 866)	1 293
	18 462	(5 520)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	28 444	2 446

23. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
Krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(3 879)	(3 684)
Pozostałe podatki i ubezpieczenia społeczne	(740)	(615)
Pozostałe zobowiązania	(3 315)	(4 068)
Rozliczenia międzyokresowe bierne	(11 531)	(47 246)
	(19 465)	(55 613)
Pomniejszenie o zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży (nota 20)	55	70
Na 31 grudnia 2010	(19 410)	(55 543)
Długoterminowe – pozostałe zobowiązania		
Pożyczki uzyskane od inwestorów niekontrolujących	(10 162)	(9 114)
Pozostałe długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(2 722)	(2 550)
	(12 884)	(11 664)
Pomniejszenie o zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży (nota 20)	7 195	6 356
Na 31 grudnia 2010	(5 689)	(5 308)
Ogółem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(32 349)	67 277
Pomniejszenie o zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży (nota 20)	7 250	6 426
Na 31 grudnia 2010	(25 099)	(60 851)

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Pożyczki uzyskane od inwestorów niekontrolujących były niezabezpieczone i oprocentowane według stóp procentowych w granicach od 2,69% do 2,74% (w 2009 r.: od 2,55% do 6,43%) w skali roku. Wartość księgową tych pożyczek została uznana za zbliżoną do ich wartości godziwej. Pożyczki te podlegają spłacie w okresie od jednego do dwóch lat.

24. Kredyty bankowe

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
Krótkoterminowe		
<i>Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie</i>		
<i>Zabezpieczone</i>	(70 510)	(156 031)
Długoterminowe		
<i>O terminie spłaty do 2 lat</i>		
<i>Zabezpieczone</i>	(29 299)	(5 293)
<i>O terminie spłaty od 3 do 5 lat</i>		
<i>Zabezpieczone</i>	(60 496)	(12 338)
<i>O terminie spłaty powyżej 5 lat</i>		
<i>Zabezpieczone</i>	(72 989)	(74 088)
	(162 784)	(91 719)
Ogółem	(233 294)	(247 750)
<i>Kredyty bankowe bezpośrednio związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży (nota 20)</i>	(12 368)	(12 240)
Ogółem	(245 662)	(259 990)

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).

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

Najważniejsze zmiany w 2010 r.

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

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Informacje o aktualnej sytuacji

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

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

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Kredytodawca	Dostępna kwota ogółem w tys. EUR	Kwota do spłaty ogółem w tys. EUR	Termin spłaty	Zabezpieczenie
Raiffeisen Bank Polska S.A.	41 049	39 983	październik 2010 – lipiec 2011	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
Investkredit Bank AG	70 258	70 258	grudzień 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	92 030	92 030	grudzień 2012 – grudzień 2021	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych należnościach, saldach na rachunkach bankowych i/lub udziałach
ING Bank	6 399	6 399	maj 2021	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
PEKAO S.A.	1 748	1 748	styczeń 2011	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych saldach na rachunkach bankowych i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
MKB Bank	14 455	14 455	marzec 2017	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych należnościach i udziałach
Volksbank	3 118	3 118	kwiecień 2010	Hipoteka na aktywach oraz zastaw na odnośnych udziałach
Alpha Bank Romania SA	3 443	3 443	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	2 794	2 794	grudzień 2017	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na odnośnych należnościach i udziałach
Ogółem	235 294	234 228		

Kwota podana w powyższej tabeli w pozycji „Kwota do spłaty ogółem” różni się od kwot podanych w skonsolidowanym bilansie na 31 grudnia 2010 r. odnośnie kredytów bankowych i kredytów w rachunku bieżącym ogółem ze względu rozliczenie bezpośrednich kosztów emisji zgodnie z MSSF.

Na dzień bilansowy, efektywne stopy procentowe kształtowały się następująco:

		Euro	Złoty
Kredyty bankowe	2010	2,31%-6,19%	6,86%-13,00%
Kredyty bankowe	2009	1,93%-6,19%	4,93%-13,74%

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

	Euro w tys. EUR	Złoty w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2010	200 723	44 939	-	245 662
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2009	203 042	56 933	15	259 990

Grupa posiada następujące niewykorzystane środki z tytułu kredytów:

Zmienna stopa procentowa:	Euro 2010 w tys. EUR	Euro 2009 w tys. EUR
Dostępne przez okres dłuższy niż 1 rok	1,066	-

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

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
Należności z tytułu dostaw i usług	16 222	2 831
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 572	4 532
Łączna wartość bilansowa aktywów finansowych, na których ustanowiono zabezpieczenie w celu zagwarantowania spłaty zobowiązań na rzecz banków	20 794	7 363

25. Zobowiązania finansowe – instrumenty pochodne

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
<i>Instrumenty pochodne niewyznaczone jako instrumenty zabezpieczające:</i>		
- Kontrakty zamiany stóp procentowych	(1 509)	(1 625)
Instrumenty finansowe klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu ogółem	(1 509)	(1 625)
<i>Minus część długoterminowa:</i>		
- Kontrakty zamiany stóp procentowych	1 267	1 257
Część bieżąca	(242)	(368)

Wartość godziwa instrumentów pochodnych dzieli się na część bieżącą i część długoterminową, w zależności od okresu pozostałego do terminu wymagalności kontraktu i przepływów pieniężnych związanych z kontraktem. Wartość godziwa instrumentów pochodnych Grupy powiązanych ze stopami procentowymi jest obliczana na podstawie cen publikowanych przez maklerów. Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe na dzień bilansowy jest równa wartości godziwej instrumentów pochodnych wykazanych w aktywach bilansu.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Poniższa tabela przedstawia terminy zapadalności finansowych instrumentów pochodnych:

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
Do 3 miesięcy	(61)	(92)
Od 3 do 6 miesięcy	(61)	(92)
Od 6 do 12 miesięcy	(120)	(184)
Od 1 roku do 5 lat	(1 267)	(1 257)
Instrumenty finansowe klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu ogółem	(1 509)	(1 625)

26. Odroczonego podatek dochodowy

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

Poniższa tabela przedstawia zestawienie zmian w odroczonym podatku dochodowym:

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
Stan na początek roku	(12 134)	(23 763)
Nabycie w wyniku połączenia przedsiębiorstw	-	-
Zbycie w wyniku połączenia przedsiębiorstw	-	260
Odniesiony na rachunek zysków i strat	2 596	8 608
Odniesiony na inne całkowite dochody	(1 343)	2 208
Różnice kursowe	(99)	553
	(10 980)	(12 134)
Pomniejszenie o podatek odroczone związany z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży, wykazywanymi w aktywach obrotowych (nota 20)	629	635
Na 31 grudnia 2010	(10 351)	(11 499)

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.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego – część długoterminowa	Przyspieszona amortyzacja podatkowa i inne pozycje	Aktualizacja wyceny i korekta wartości godziwej z nabycia	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Na 1 stycznia 2009	(3 581)	(25 540)	(29 121)
Zbycie w wyniku połączenia przedsiębiorstw	-	303	303
Odniesienie na rachunek zysków i strat	(561)	6 377	5 816
Odniesienie na inne całkowite dochody	(5)	2 213	2 208
Różnice kursowe	(46)	330	284
Pomniejszenie o podatek odroczoney związany z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży, wykazywanymi w aktywach obrotowych (nota 20)	916	(138)	778
Na 31 grudnia 2009	(3 277)	(16 455)	(19 732)
Odniesienie na rachunek zysków i strat	184	5 074	5 258
Odniesienie na inne całkowite dochody	-	(788)	(788)
Różnice kursowe	(49)	(288)	(337)
	(4 058)	(12 319)	(16 377)
Pomniejszenie o podatek odroczoney związany z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży, wykazywanymi w aktywach obrotowych (nota 20)	938	(160)	778
Na 31 grudnia 2010	(3 120)	(12 479)	(15 599)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego – część długoterminowa	Straty podatkowe	Pozostałe	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Na 1 stycznia 2009	1 804	3 554	5 358
Zbycie w wyniku połączenia przedsiębiorstw	(42)	-	(42)
Odniesienie na rachunek zysków i strat	2 974	(181)	2 793
Różnice kursowe	241	26	267
Pomniejszenie o aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, wykazywane w aktywach obrotowych (nota 20)	(143)	-	(143)
Na 31 grudnia 2009	4 834	3 399	8 233
Odniesienie na rachunek zysków i strat	(3 396)	735	(2 661)
Odniesienie na inne całkowite dochody	-	(555)	(555)
Różnice kursowe	88	151	239
	1 669	3 730	5 399
Pomniejszenie o aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, wykazywane w aktywach obrotowych (nota 20)	(151)	-	(151)
Na 31 grudnia 2010	1 518	3 730	5 248

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

	2010 w tys. EUR	2009 w tys. EUR
Kapitał z aktualizacji wyceny do wartości godziwej wykazany w kapitale własnym		
Aktualizacja wyceny rzeczowych aktywów trwałych	(778)	2 213
Różnice kursowe kompensowane w kapitale rezerwowym	(555)	(5)
	(1 343)	2 208

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

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

27. Kapitał zakładowy

	Liczba akcji	Akcje zwykłe – kapitał zakładowy w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Kapitał statutowy			
Akcje zwykłe o wartości 0,01 EUR na akcję	100 000 000	1 000	1 000
Wyemitowane i w pełni opłacone			
Na 1 stycznia 2008	44 978 081	484	484
Wyemitowane w celu częściowego rozliczenia wynagrodzenia za wyniki	1 430 954	4 537	4 537
Wyemitowane w ramach Oferty			
Dywidendy w Formie Akcji	442 979	1 247	1 247
Na 31 grudnia 2008, 2009 i 2010	46 852 014	6 268	6 268

W trakcie 2007 r. Spółka wykupiła 3 470 000 akcji zwykłych o wartości 0,01 EUR każda i łącznej wartości nominalnej 34 700 EUR. Akcje te były trzymane przez Spółkę jako akcje własne. Kapitał 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 okresie 45 dni poprzedzających 15 maja 2008 r. tj. datę publikacji wyników za I kw. 2008 r. (bez tego dnia).

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

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

28. Płatności w formie akcji własnych

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

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

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

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

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

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

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

W 2010 r. wartość godziwa świadczeń w postaci wszystkich wyemitowanych Warrantów wyniosła 7,0 tys. EUR (w 2009 r.: 29,0 tys. EUR) i obciążała rachunek zysków i strat.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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 odroczony 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 odroczony z tytułu korekt kursowych. Ponieważ w pozycjach „Kapitał z aktualizacji wyceny” oraz „Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych” ujęte są niezrealizowane zyski i straty, pozycje te nie podlegają dystrybucji.

	Kapitał z aktualizacji wyceny	Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Na 1 stycznia 2009	15 575	194 817	(4 682)	205 710
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)
Na 31 grudnia 2009	6 936	194 817	(6 795)	194 958
Aktualizacja wartości – brutto (nota 15)	3 934	-	-	3 934
Aktualizacja wartości – podatek (nota 26)	(788)	-	-	(788)
Różnice kursowe – brutto	-	-	2 187	2 187
Różnice kursowe – podatek (nota 26)	-	-	(555)	(555)
Przeniesienie do zysków zatrzymanych	(1 060)	-	-	(1 060)
Na 31 grudnia 2010	9 022	194 817	(5 163)	198 676

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

30. Udziały niekontrolujące

	2010	2009
	w tys. EUR	w tys. EUR
Stan na początek roku	732	1 273
Strata netto przypadająca na podmioty zależne	40	(541)
	772	732

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 2010 r.

W 2010 r. nie miały miejsca żadne znaczące transakcje nabycia ani inwestycje.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

31.2 Transakcje zbycia podmiotów zależnych oraz udziałów w spółkach joint venture w roku zakończonym 31 grudnia 2010 r.

W 2010 r. nie miały miejsca żadne transakcje zbycia podmiotów zależnych lub udziałów w spółkach joint venture.

31.3 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 kolejny 5-procentowy pakiet udziałów w kapitale zakładowym Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o. za łączną zapłatę pieniężną w wysokości 300 000 PLN (68 000 EUR). Według stanu na 31 grudnia 2009 r. udział Grupy w spółce Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o. wynosił 100%. Powyższe transakcje zostały rozliczone metodą nabycia.

	Wartość księgowa	Korekty wartości godziwej w tys. EUR	Wartość godziwa
	w tys. EUR	tys. EUR	w tys. EUR
Udział w nabytych aktywach netto			
Nieruchomości inwestycyjne	1 428	-	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			-
Przekazana zapłata ogółem			68
Zapłacona w formie:			
Udziałów w kapitale własnym			-
Środków pieniężnych			68
			68

Zwiększony udział kapitałowy jest traktowany są w taki sposób, jak gdyby należał do Grupy przez cały okres sprawozdawczy.

31.2 Transakcje zbycia podmiotów zależnych oraz udziałów w spółkach joint venture w roku zakończonym 31 grudnia 2009 r.

W listopadzie 2009 r. Grupa zbyła aktywa związane z jej 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. Strata na sprzedaży tych aktywów została ustalona w następujący sposób:

	2009
	w tys. EUR
Otrzymana zapłata:	
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)
Strata na sprzedaży brutto	(1 586)
Korzyść podatkowa	317
Strata netto	(1 269)

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

32. Transakcje z podmiotami powiązanyimi

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

- (b) Wynagrodzenie kluczowych członków kierownictwa

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

Spółka zaangażowała AMC do zarządzania swoim portfelem nieruchomości. Z tytułu świadczonych usług, za rok zakończony 31 grudnia 2010 r. AMC otrzymała wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 2,7 mln EUR (za 2009 r.: 4,1 mln EUR). Zgodnie z umową, AMC jest uprawniona do otrzymania wynagrodzenia za wyniki uzależnionego od wzrostu wartości nieruchomości w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2010 r. Za rok zakończony 31 grudnia 2010 r. wynagrodzenie za wyniki nie jest należne (za 2009 r.: 0 EUR).

Ponadto AMC otrzymała 0 mln EUR (za 2009 r.: 0,04 mln EUR) z tytułu umów najmu powierzchni biurowej w Polsce i na Węgrzech.

Na 31 grudnia 2010 r. kwota krótkoterminowych zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań należnych spółce AMC wynosiła 2,6 mln EUR (w 2009 r.: 2,2 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 2010 r. pożyczkodawca naliczył tytułem odsetek kwotę 68 597 EUR (w 2009 r.: 81 398 EUR). Na 31 grudnia 2010 r. wykorzystana kwota pożyczki powiększona o odsetki wynosiła 3 089 836 EUR (na 31 grudnia 2009 r.: 2 539 050 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 2010 r. pożyczkodawca naliczył tytułem odsetek kwotę 13 080 EUR (w 2009 r.: 22 704 EUR). Na 31 grudnia 2010 r. wykorzystana kwota pożyczki powiększona o odsetki wynosiła 482 140 EUR (na 31 grudnia 2009 r.: 345 972 EUR).
- (f) Shasha Transport Ltd będąca jednocześnie udziałowcem Atlas and Shasha Zrt (dawniej Atlas Estates KaduriShasha Zrt) udzieliła pożyczek spółce Atlas and Shasha Zrt z przeznaczeniem na pokrycie bieżących kosztów inwestycyjnych i operacyjnych. Termin spłaty pożyczki nie został ustalony. Pożyczka jest oprocentowana według zmiennej stopy procentowej równej sumie stopy EURIBOR i marży pożyczkodawcy. W 2010 r. pożyczkodawca naliczył tytułem odsetek kwotę 46 856 EUR (w 2009 r.: 58 176 EUR). Na 31 grudnia 2010 r. wykorzystana kwota pożyczki powiększona o odsetki wynosiła 1 876 972 EUR (na 31 grudnia 2009 r.: 1 804 498 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

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Circle Slovakia z przeznaczeniem na nabycie nieruchomości. W dniu 1 grudnia 2008 r. kwota 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 2010 r. pożyczkodawca naliczył tytułem odsetek kwotę 274 788 EUR (w 2009 r.: 265 562 EUR). Na 31 grudnia 2010 r. wykorzystana kwota pożyczki powiększona o odsetki wynosiła 13 169 054 EUR (na 31 grudnia 2009 r.: 11 520 208 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.

Gwarancje i poręczenia – zdarzenia po dniu bilansowym

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

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

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

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

34. Znaczące umowy

Spółka nie zawarła żadnych nowych znaczących umów.

35. Pozostałe informacje

35.1 Postępowania sądowe

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

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

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

AEM zawarła transakcję kupna budynku Millennium Plaza ponad trzy lata temu działając w dobrej wierze i zapłaciła za budynek godziwą cenę. Na podstawie porad, jakie Rada Dyrektorów uzyskała od swoich

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

doradców prawnych, a także dowodów wskazanych we wniosku o zawarcie umowy, Rada Dyrektorów stwierdza, że wniosek nie ma podstaw faktycznych ani prawnych.

35.2 Prognozy finansowe

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

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 2010 r. Grupa nie nabyła żadnych nowych jednostek zależnych, ani nie dokonano inwestycji w żadnych nowych spółkach joint venture. Zawiązano dwa nowe podmioty: jeden w Polsce i jeden na Cyprze.

Kraj rejestracji	Nazwa jednostki zależnej/spółki joint venture	Status	Udział Spółki w kapitale zakładowym i prawach głosu (%)
Holandia	Atlas Estates Cooperatief U.A.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Atlas Estates Investment B.V.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Trilby B.V.	Spółka holdingowa	100%
Guernsey	ShelcoFive Limited	Spółka holdingowa	100%
Antyle Holenderskie	Atlas Estates Antilles B.V.	Spółka holdingowa	100%
Cypr	Darenisto Limited	Spółka holdingowa	100%
Cypr	Kalipi Holdings Limited	Spółka holdingowa	100%
Cypr	Fernwood Limited	Spółka holdingowa	100%
Polska	AEP Sp. z o.o.	Spółka zarządzająca	100%
Polska	Platinum Towers AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Spółka deweloperska	100%
Polska	Zielono Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	76%
Polska	Properpol Sp z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas Estates (Sadowa) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Capital Art Apartments AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Spółka deweloperska	100%
Polska	Grzybowska Centrum Atlas Re Project 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 deweloperska	100%
Polska	Atlas FIZ AN	Spółka holdingowa	100%
Węgry	CI-2005 Investment Kft.	Spółka deweloperska	100%
Węgry	Cap East Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Felikon Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Ligetváros Kft	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Városliget Center Kft	Spółka deweloperska	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%

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Rumunia	Megarom Line SRL	Spółka deweloperska	100%
Rumunia	D.N.B. - Victoria Towers SRL	Działalność hotelarska	100%
Bułgaria	Immobul EOOD	Spółka inwestycyjna	100%
Słowacja	Circle Slovakia, s.r.o.	Spółka deweloperska	50%