

ATLAS ESTATES LIMITED
SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2007 R.

Atlas Estates Limited
Royal Bank Place
1 Gâtegny Esplanade
St Peter Port
Guernsey GY1 2HS
Numer Spółki: 44284

ATLAS ESTATES LIMITED

Spis treści

Strona

3	Wprowadzenie
4	Oświadczenie Przewodniczącego Rady Dyrektorów
9	Przegląd działalności Zarządzającego Majątkiem
16	Informacje o portfelu nieruchomości
17	Dyrektorzy – Atlas Estates Limited
18	Dyrektorzy – Zarządzający Majątkiem, Atlas Management Company Limited
20	Doradcy
21	Sprawozdanie z działalności Spółki
26	Przegląd zasad ładu korporacyjnego
30	Raport w sprawie wynagrodzeń
33	Raport niezależnego biegłego rewidenta
35	Sprawozdanie finansowe
42	Opis stosowanych zasad rachunkowości
50	Noty objaśniające do sprawozdania finansowego
78	Najważniejsze spółki zależne

ATLAS ESTATES LIMITED

Wprowadzenie

Atlas Estates Limited („Spółka”) jest zamkniętą spółką inwestycyjną zarejestrowaną na wyspie Guernsey. W dniu 1 marca 2006 r. spółka Atlas rozpoczęła działalność i została dopuszczona do obrotu na rynku AIM Giełdy Papierów Wartościowych w Londynie (London Stock Exchange). W dniu 12 lutego 2008 r. Spółka Atlas została też dopuszczona do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie i rozpoczęły się notowania jej akcji.

Spółka inwestuje w nieruchomości położone w Europie Środkowo-Wschodniej. Atlas działa obecnie na rynkach nieruchomości w Polsce, na Węgrzech, na Słowacji, w Rumunii i w Bułgarii. Dzięki właściwej kombinacji nieruchomości generujących przychody i projektów deweloperskich Spółka oferuje inwestorom atrakcyjne połączenie zwrotu z inwestycji i wzrostu wartości kapitału.

Celem inwestycyjnym Spółki jest generowanie atrakcyjnych, powtarzalnych zwrotów ze zdywersyfikowanego portfela aktywów w postaci nieruchomości zlokalizowanych w atrakcyjnych gospodarczo krajach Europy Środkowo-Wschodniej. Celem Spółki jest osiągnięcie całościowego zwrotu na poziomie 20% w ujęciu rocznym. Spółka zamierza stosować dźwignię finansową w celu zwiększenia zwrotu; skala zastosowania dźwigni zależy od konkretnej nieruchomości.

Aktywami Spółki zarządza Atlas Management Company Limited („AMC”), podmiot powołany wyłącznie w celu zarządzania portfelem nieruchomości Spółki. AMC oferuje Spółce kadre zarządzającą dysponującą wiedzą i doświadczeniem w zakresie inwestycji w nieruchomości i projektów deweloperskich. W szczególności AMC może poszczycić się wynikami w zakresie inwestowania, projektów deweloperskich i zarządzania nieruchomościami na rynkach Europy Środkowo-Wschodniej.

ATLAS ESTATES LIMITED

Oświadczenie Przewodniczącego Rady Dyrektorów

Mam przyjemność ogłosić dobre wyniki oraz postępy Spółki w 2007 r. Od czasu dopuszczenia Spółki do obrotu na rynku AIM w dniu 1 marca 2006 r. Spółka realizuje swoje cele strategiczne określone w momencie pierwszej oferty publicznej. Kluczowym priorytetem pozostaje optymalizacja wartości dla akcjonariuszy.

Dowodem na to są postępy, jakie spółka Atlas poczyniła od końca roku, szczególnie zaś pomyślne wejście Spółki na Warszawską Giełdę Papierów Wartościowych („GPW”) w dniu 12 lutego 2008 r. W wyniku tego Atlas jest drugą spółką posiadającą równoległe notowania na rynku AIM oraz na GPW, przy czym głównym rynkiem jej notowań staje się Warszawa. Dopuszczenie do obrotu na GPW jest ważnym krokiem naprzód w rozwoju Spółki, ponieważ zapewni spółce Atlas dostęp do nowej bazy akcjonariuszy i zwiększy płynność akcji na regulowanym rynku UE. Jednocześnie łączy to ściślej Spółkę z terytorium, na którym skupia się większość jej działalności operacyjnej.

W dniu 14 stycznia 2008 r. Spółka ogłosiła, że podpisana została przedwstępna umowa warunkowej sprzedaży jej udziałów w Millennium Plaza w Warszawie. Nieruchomość została nabyta za kwotę 78 mln euro w marcu 2007 r. i mamy przyjemność poinformować, że uzgodniono z nabywcą cenę sprzedaży spółki będącej właścicielem nieruchomości w kwocie 93,1 mln euro. Jest to uzależnione od uzyskania zgody osób trzech. Zamknięcie transakcji przewiduje się na najbliższe miesiące.

Sprzedaż budynku Millennium Plaza pokazuje umiejętności Spółki w zakresie wydobywania wartości ze swoich aktywów poprzez aktywne zarządzanie i reinwestowanie kapitału w Spółkę w celu przygotowania się na przyszłe przejęcia lub programy deweloperskie.

Realizacja celów pierwotnej oferty publicznej

W chwili przeprowadzenia pierwotnej oferty publicznej Spółka określiła jako swój cel zainwestowanie w ciągu 18 miesięcy uzyskanych w wyniku oferty środków w zdywersyfikowany portfel o ogólnej stopie zwrotu 20% rocznie dzięki połączeniu dochodu z dywidendy i wzrostu wartości rynkowej aktywów. Do chwili obecnej Spółka zainwestowała wszystkie wpływy netto z oferty, wypłaciła dywidendy na poziomie określonym w momencie przeprowadzenia oferty oraz przedsięwzięła program odkupu akcji. Spółce udało się zrealizować łączną stopę zwrotu dla akcjonariuszy w 2007 r. na poziomie 23% przed uwzględnieniem wynagrodzenia zależnego od wyników.

Podstawowe informacje finansowe i wycena aktywów

Spółka osiągnęła zysk brutto w wysokości 11,4 mln euro za rok zakończony 31 grudnia 2007 r., w porównaniu ze stratą w wysokości 9,8 mln euro za okres 11 miesięcy działalności w 2006 roku. Osiągnięto to głównie na skutek wzrostu wyceny zanotowanego w portfelu inwestycyjnym Spółki o 36,2 mln euro, co pokazuje nasze umiejętności wyboru inwestycji i efektywnego pomnażania wartości poprzez aktywne zarządzanie aktywami w naszym portfelu.

Główny strumień przychodów Spółki to przychody z tytułu najmu, przychody ze sprzedaży z tytułu działalności hotelarskiej oraz przychody ze sprzedaży budowanych mieszkań. Przychody z tytułu najmu wyniosły 13,9 mln euro w porównaniu do 5,3 mln za 11 miesięcy 2006 r. Hotel Hilton w Warszawie został otwarty 19 marca 2007 r. po pomyślnym ukończeniu jego budowy przez Spółkę. Także w marcu 2007 r. nabyto Hotel Golden Tulip w Bukareszcie. Przychody z działalności hotelarskiej wyniosły 13,2 mln euro. Nie rozpoznano jeszcze przychodów z tytułu sprzedaży mieszkań.

Udział Spółki w wartości całego portfela nieruchomości na koniec 2007 r. wynosi 508 mln euro, co stanowi 61% wzrost w stosunku do ubiegłego roku. Z tej sumy portfel inwestycyjny stanowi 214 mln euro, portfel hotelowy wynosi 125 mln euro, natomiast portfel deweloperski wynosi 169 mln euro. Wzrost wyceny pokazuje zarówno wartość, jaką dodają inicjatywy w zakresie zarządzania aktywami do nieruchomości spółki Atlas, jak i nieustającą siłę rynków nieruchomości Europy Środkowo-Wschodniej. Rynki te są nadal atrakcyjne dla inwestorów, w szczególności w porównaniu z rynkami zachodnimi, gdzie nadal utrzymuje się pewien stopień niepewności. Zdaniem wielu komentatorów rynki nieruchomości Europy Środkowo-Wschodniej są obszarami, gdzie perspektywy dla inwestycji, możliwości i wzrostu w nadchodzących latach nadal są pozytywne.

Dywidendy i program odkupu akcji

W czerwcu 2007 r. Spółka wypłaciła drugą dywidendę za rok 2006 w wysokości 8,32 eurocentów za akcję. Spółka zadeklarowała śródroczną dywidendę za rok 2007 w kwocie 8,32 eurocentów za akcję, która została wypłacona w październiku 2007 r. Spółka planuje wypłacić dalszą dywidendę za rok 2007 w kwocie 16,68 eurocentów za akcję. Daje to łączną dywidendę za rok w kwocie 25 eurocentów za akcję, co stanowi roczną rentowność na poziomie 5%, w oparciu o pierwotną cenę akcji w wysokości 5 euro za akcję. Dywidenda za rok 2007 oraz dywidenda za rok 2006 stanowiąca roczną rentowność na poziomie 3% są zgodne z celami ustalonymi w momencie emisji akcji.

ATLAS ESTATES LIMITED

W grudniu 2007 r. Spółka zrealizowała program odkupu akcji, nabywając 3.470.000 akcji za łączną cenę 16 mln euro. Od czasu pierwszej oferty publicznej Spółka wypłaciła łączną kwotę 30 mln euro w postaci dywidendy i odkupu akcji.

Polityka wypłaty dywidend opisana w prospekcie sporządzonym na potrzeby dopuszczenia akcji Spółki do publicznego obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie nie uległa zmianie. W trakcie najbliższych miesięcy Spółka dokona przeglądu polityki wypłaty dywidend w świetle nowych możliwości inwestycyjnych.

Wartość aktywów netto (WAN)

Od czasu pierwszej oferty publicznej Spółka stosuje wartość aktywów netto na jedną akcję oraz skorygowaną wartość aktywów netto na jedną akcję jako kluczowe wskaźniki wyników. W ciągu dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2007 roku wartość aktywów netto (WAN) na jedną akcję wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej wzrosła o kolejne 8,5% do 4,98 euro na jedną akcję za rok 2007. Skorygowana WAN na jedną akcję, która obejmuje zyski z wyceny, po uwzględnieniu podatku odroczonego od nieruchomości deweloperskich ujętych w zapasach oraz gruntów w leasingu operacyjnym, ale nie wykazywanych w wartości godziwej w bilansie, wzrosła o 17,3% do 6,36 euro za jedną akcję.

Po raz pierwszy Spółka prezentuje swoje wyniki zgodnie z zalecanymi zasadami dobrej praktyki EPRA (European Public Real Estate Association) z listopada 2006 r. Przyjęcie tych praktyk umożliwia zachowanie spójności i porównywalności wskaźników wyników w całym sektorze. Spółka wykazała rozwodnioną WAN na jedną akcję wg EPRA na poziomie 6,59 euro na akcję. Za rok 2006 wskaźnik ten wyniósłby 5,64 euro na akcję.

Niezależną wycenę całego portfela nieruchomości przeprowadza dwa razy do roku firma Cushman & Wakefield, działająca jako niezależny rzeczoznawca majątkowy. W ten sposób szacuje się zmianę wartości w ciągu okresu obrotowego, która stanowi podstawę oceny wyników Zarządzającego Majątkiem i obliczenia jego wynagrodzenia.

Wysoka przedsprzedaż mieszkań i ogólny wzrost na rynkach spowodowały wzrost wartości nieruchomości deweloperskich powyżej ich wartości księgowej. Nieruchomości te są wyceniane na bazie wartości rezydualnej oraz na bazie analizy porównawczej, bez ujmowania zysku odzwierciedlającego etap budowy każdej nieruchomości.

Kluczowym wskaźnikiem wyników jest wartość aktywów netto (WAN) Grupy. Tabela poniżej przedstawia wpływ na wartość aktywów netto na jedną akcję przeszacowania wartości nieruchomości deweloperskich, którego nie można uwzględnić w bilansie ze względu na standardy rachunkowości.

	Wartość księgowa dla Grupy wykazana w bilansie tys. EUR	Wartość wg niezależnej wyceny na 31 grudnia 2007 r. tys. EUR	Zmiana wartości tys. EUR
Nieruchomości deweloperskie ujęte w sumie aktywów po koszcie dla Grupy	107.886	184.610	76.724
Przypadające na udziałowców mniejszościowych	(1.771)	(2.803)	(1.032)
Udział Spółki we wzroście wyceny nieruchomości deweloperskich i gruntów w leasingu operacyjnym	106.115	181.807	75.692
Podatek odroczonego od wzrostu wyceny nieruchomości deweloperskich i gruntów w leasingu operacyjnym według stawek lokalnych			(13.839)
Bazowa wartość aktywów netto w bilansie			224.116
Skorygowana wartość aktywów netto			285.969

ATLAS ESTATES LIMITED

Liczba wyemitowanych akcji zwykłych
31 grudnia 2007 r.

44.978.081

Skorygowana wartość aktywów netto na jedną akcję 31 grudnia 2007 r.	6,36
Skorygowana wartość aktywów netto na jedną akcję 31 grudnia 2006 r.	5,42
Wartość aktywów netto na jedną akcję podczas pierwotnej oferty publicznej (po odjęciu kosztów)	4,73

W rachunku zysków i strat została ujęta kwota 36,2 mln euro wynikająca ze zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych Grupy. Cały kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny w wysokości 8,1 mln euro stanowi zmiana wartości Hotelu Hilton i Hotelu Golden Tulip.

Dalszą analizę WAN Spółki przedstawia „Przegląd działalności Zarządzającego Majątkiem” zamieszczony poniżej.

Działalność operacyjna

Akcje Spółki zostały dopuszczone do obrotu na rynku AIM w marcu 2006 r. i od tego czasu spółka z powodzeniem realizuje cele IPO.

- Fundusze uzyskane z pierwszej oferty publicznej AIM zostały w całości zainwestowane w rynki nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej. W wyniku połączenia tego kapitału z kredytami bankowymi Atlas posiada aktywa brutto w wysokości 508 mln euro (według ostatniej niezależnej wyceny).
- Założono lokalne biura i uruchomiono działalność w pięciu krajach: w Polsce, na Węgrzech, na Słowacji, w Rumunii i w Bułgarii. Naszym głównym celem było nabywanie nieruchomości w stolicach: Warszawie, Budapeszcie, Bratysławie, Bukareszcie i Sofii. W 2006 r. spółka Atlas dokonała inwestycji w Koszycach, drugim co do wielkości mieście Słowacji. W czerwcu i wrześniu 2007 r. nabyto dwie nowe nieruchomości w Gdańsku. Były to pierwsze inwestycje Grupy w Polsce poza Warszawą. Nabycia te były zgodne z drugoplanowym celem nabywania aktywów w miastach niebędących stolicami.
- W marcu 2007 r. Spółka zakończyła swój pierwszy projekt budowy Hotelu Hilton na warszawskiej Woli. W roku 2007 hotel osiągał wyniki wyższe od planowanych. Mieszkania w kompleksie Platinum Towers spółki Atlas położonym obok hotelu Hilton odnotowały znaczny popyt. Sprzedaż mieszkań przed ukończeniem budowy przekroczyła oczekiwania – sprzedano 326 mieszkań jeszcze niegotowych do oddania. Budowa zostanie zakończona w 2009/2010 i wówczas ujmowane będą przychody ze sprzedaży.
- W Warszawie Spółka rozpoczęła budowę pierwszego i drugiego etapu kompleksu Capital Art Apartments i sprzedała 216 z 219 mieszkań w ramach etapu pierwszego oraz 35 ze 177 mieszkań w ramach etapu drugiego. Projekt ten jest realizowany w pięciu etapach, przy czym ukończenie pierwszego etapu przewiduje się na lata 2008/2009. Spółka posiada również wartościowe nieruchomości gruntowe w Warszawie, dla których stara się o uzyskanie planów zagospodarowania przestrzennego i pozwoleń na budowę.
- Na Węgrzech Spółka posiada siedem nieruchomości, z których wszystkie znajdują się w Budapeszcie. Cztery z nich to aktywa generujące przychody, między innymi Ikarus Industrial Park. Przewiduje się, że w przyszłości niektóre z tych nieruchomości mogą być objęte nowymi projektami deweloperskimi. W lutym 2008 r. uzyskano nowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek Ligetvaros i Varosliget, co pozwala na rozpoczęcie prac deweloperskich na tych nieruchomościach o mieszanym przeznaczeniu. Atrium Homes to dwuetapowy projekt deweloperski, dla którego realizacja pierwszego etapu ma się rozpocząć w 2008 r. Dokonano już przedsprzedaży znacznej liczby mieszkań. Ukończenie pierwszego etapu tego projektu planowane jest na rok 2009, a drugiego etapu - na 2010 r. Spółka posiada również 50% udział w projekcie Volan, który obejmuje 89.000 m² powierzchni przeznaczonej pod zabudowę mieszaną położonej w centrum Budapesztu, przylegającej do centrum handlowego West End oraz przyszłych rządowych budynków biurowych, co wpłynie na wzrost wartości nieruchomości.
- Na Słowacji znajdują się dwie działki pod zabudowę, w Bratysławie i Koszycach. W Bratysławie oczekujemy na zmianę planów zagospodarowania przestrzennego i jesteśmy zadowoleni z postępów czynionych w rozmowach z lokalnymi władzami. W Koszycach jesteśmy w trakcie tworzenia projektu i oczekujemy, że otrzymamy pozwolenie na budowę w 2008 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

- W 2007 r. zwiększyliśmy też naszą obecność w Rumunii - szybko rozwijającym się rynku - i mamy trzy nieruchomości: Hotel Golden Tulip i dwie duże nieruchomości gruntowe, na których planowana jest zabudowa.
- W 2007 r. Spółka powiększyła też swój portfel aktywów generujących przychody w celu budowania zrównoważonego portfela aktywów generujących przychody i deweloperskich. Obejmowało to otwarcie Hotelu Hilton w Warszawie oraz następujące cztery znaczące transakcje nabycia:
 - Millennium Plaza w Warszawie (podpisana została warunkowa umowa sprzedaży tej nieruchomości)
 - Biurowiec Sadowa w Gdańsku
 - Hotel Golden Tulip w Bukareszcie oraz
 - Biurowiec w Sofii.

Rynki Europy Środkowo-Wschodniej nadal są popularne wśród inwestorów w nieruchomości chcących uzyskać wyższy zwrot z inwestycji niż obecnie możliwy do uzyskania w Europie Zachodniej. Kierownictwo nadal wykazuje się umiejętnościami zdobywania wysokiej jakości inwestycji i wykorzystywania możliwości deweloperskich. Spółka posiada w sumie 22 nieruchomości gruntowe w pięciu krajach, zaś fundusze netto uzyskane w wyniku pierwszej oferty publicznej zostały w całości zainwestowane zgodnie z harmonogramem ustalonym w momencie pierwotnej oferty publicznej Spółki.

Europa Środkowo-Wschodnia

Wybrany przez nas obszar inwestycji nadal oferuje wiele możliwości zapewnienia wysokich zwrotów dla naszych akcjonariuszy. Wzrost PKB w Europie Środkowo-Wschodniej konsekwentnie przewyższał w ostatnich latach poziomy notowane w Europie Zachodniej, z wyjątkiem Irlandii i Grecji. Prognozuję się, że ten trend utrzyma się w dającej się przewidzieć przyszłości, wraz z dalszą ekspansją i rozwojem gospodarek regionu.

Członkostwo w UE oraz wzrost zamożności mieszkańców kreowany zarówno lokalnie, jak i w wyniku migracji ludności i wzrostu aktywności gospodarczej w stolicach i innych miastach, doprowadził do powstania w tym regionie ożywionego rynku nieruchomości.

Zwroty z nieruchomości inwestycyjnych w ostatnich latach uległy pewnemu obniżeniu, ale nadal są wyższe niż z porównywalnych aktywów w Europie Zachodniej. Wartość kapitału nadal rośnie w miarę dalszego spadku zwrotów, ale wysokość czynszów nadal pozostaje nieco w tyle w stosunku do dojrzałych rynków nieruchomości. W większości miast regionu czynsze wykazują oznaki wzrostu ze względu na duży popyt na wysokiej jakości powierzchnię.

Na rynku panuje tendencja odchodzenia od starszych, istniejących zasobów na rzecz nowszych projektów w stylu zachodnim. Stanowi to dla podmiotów dysponujących możliwościami deweloperskimi okazję do skorzystania z zapotrzebowania na nowe biura, przy czym coraz częściej można spotkać się z tworzeniem bazy najemców przed zakończeniem budowy. Popyt w tym sektorze różni się w zależności od kraju i jest coraz bardziej widoczny w ośrodkach regionalnych poza stolicami.

Obok silnego zapotrzebowania na nieruchomości komercyjne rośnie zapotrzebowanie na nowe, nowoczesne nieruchomości mieszkaniowe. Wraz ze wzrostem dochodów do dyspozycji mieszkańców i dostępności finansowania hipotecznego, rośnie chęć wyprowadzenia się ze starych, przestarzałych mieszkań w blokach. Zjawisko to przyczynia się do wzrostu cen sprzedaży wszelkich rodzajów mieszkań i powierzchni pokrewnych.

Perspektywy

Konkurencja w regionie nasila się wraz ze wzrostem liczby inwestorów, którzy postrzegają Europę Środkowo-Wschodnią jako miejsce, w którym coraz więcej funduszy inwestuje się w nieruchomości.

Nie mamy pewności co do tego, w jaki sposób ewoluujący kryzys finansowy na rynkach światowych może wpłynąć na kraje, w których Spółka prowadzi działalność, w związku z czym kierownictwo podejmuje odpowiednie kroki, takie jak zwiększenie płynności, w celu ograniczenia potencjalnego ryzyka. Uważamy mimo to, że sytuacja w regionie uzasadnia dążenia do dalszego rozwoju działalności.

Spółka udowodniła, że potrafi wyszukiwać doskonałe pozarynkowe okazje inwestycyjne. Jest to możliwe zarówno dzięki szerokiej bazie kontaktów kadry kierowniczej w całym regionie, jak i obecności lokalnego kierownictwa w każdym z krajów, w których posiadamy aktywa. Zdaniem Rady Dyrektorów obecność kierownictwa lokalnego jest kluczowym czynnikiem sukcesu Spółki.

Dzięki posiadaniu zaangażowanej kadry specjalistów w dziedzinie nieruchomości, którzy mieszkają i pracują na tych rynkach od wielu lat, Atlas jest w stanie zidentyfikować, wycenić i zagwarantować dla siebie transakcje na warunkach korzystniejszych niż oferowane na otwartym rynku. Lokalne kadry zapewniają również doświadczony zespół ds. realizacji inwestycji, dysponujący wiedzą o różnych wymogach w zakresie budownictwa i sprzedaży na różnych rynkach.

ATLAS ESTATES LIMITED

Przegląd działalności Zarządzającego Majątkiem szczegółowo prezentuje postępy w realizacji naszych planów rozwojowych i zapewnieniu maksymalnych zwrotów z naszych aktywów generujących przychody. W przygotowaniu mamy cały wachlarz zróżnicowanych potencjalnych projektów reprezentujących wszystkie sektory rynku nieruchomości, zarówno w krajach, w których już posiadamy aktywa, jak w tych, gdzie dotąd nie prowadziliśmy działalności. Nasze lokalne zespoły wyszukują obecnie transakcje w miastach innych niż stolice, gdzie widzimy możliwości wyższych zwrotów w średnim okresie.

Pragnę podziękować moim kolegom z Rady Dyrektorów, kierownictwu i pracownikom Zarządzającego Majątkiem oraz naszemu zespołowi doradców za przedsiębiorczość i umiejętności wykazane podczas budowy naszej bazy operacyjnej i na kolejnym etapie rozwoju Spółki. Z optymizmem patrzę na nadchodzący rok.

Quentin Spicer
PRZEWODNICZĄCY RADY DYREKTORÓW
26 marca 2008 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Przegląd działalności Zarządzającego Majątkiem

W niniejszym przeglądzie przedstawiamy wyniki operacyjne za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2007 r. Spółka wyznaczyła spółkę AMC do nadzorowania swojego portfela oraz jako doradców w sprawach nowych możliwości inwestycyjnych. Możemy poinformować, że zgodnie z pierwotnym harmonogramem udało nam się zainwestować całość środków pozyskanych w wyniku IPO w ciągu 18 miesięcy od dopuszczenia na rynek AIM.

W lutym 2008 r. spółka Atlas uzyskała równoległe notowania na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie, co jest kamieniem milowym w rozwoju Spółki, jako że poszerzy to bazę akcjonariuszy i zwiększy płynność akcji.

W roku 2007 Spółce udało się pozyskać nowe możliwości inwestycyjne oraz wygenerować wartość dodaną poprzez aktywne zarządzanie portfelem aktywów generujących przychody, a także rozpocząć realizację wartości projektów deweloperskich dzięki przedsprzedaży i rozpoczęciu budowy setek mieszkań.

Portfel nieruchomości podlega ciągłemu przeglądowi w celu zapewnienia, że jest on zgodny ze strategią spółki Atlas polegającą na stworzeniu zrównoważonego portfela, który zapewni w przyszłości wzrost wartości aktywów, potencjał dla zwiększenia wartości inwestycji poprzez aktywne i przedsiębiorcze zarządzanie oraz możliwość zrealizowania atrakcyjnej marży deweloperskiej.

Zespół kierowniczy nieustannie śledzi sytuację na rynkach, na których Spółka inwestuje, co obejmuje analizę gospodarek regionu oraz kluczowych wskaźników w sektorach, w których działa, aby uniknąć nadmiernej koncentracji lub uzależnienia od jednego rynku. Jednocześnie w celu zmaksymalizowania zwrotów z inwestycji, a tym samym zwrotów dla akcjonariuszy, kierownictwo dokonuje oceny ryzyka i korzyści związanych z poszczególnymi krajami lub branżami.

Jesteśmy przekonani, że tworzymy portfel, który zapewni równowagę pomiędzy ponadprzeciętnymi zwrotami z aktywów generujących przychody i trwałymi źródłami zysków deweloperskich z projektów o różnych terminach realizacji.

Przegląd portfela nieruchomości – posiadane aktywa na dzień 31 grudnia 2007 r.

POLSKA

Hotel Hilton w Warszawie i centrum konferencyjne

Jest to pierwszy hotel Hilton w Polsce, otwarty w dniu 19 marca 2007 r. Zlokalizowany w centralnej dzielnicy Wola hotel zapewnia nowoczesne, obszerne pokoje hotelowe zarówno gościom w delegacjach służbowych, jak i turystom. Wyraźnie pokazuje to umiejętności spółki Atlas do pozyskiwania na swoich partnerów wysokiej jakości globalnych marek.

Hotel Hilton dysponuje 314 pokojami i apartamentami, a także największym centrum konferencyjnym na warszawskim rynku hotelarskim. W imieniu firmy Atlas hotelem zarządza Hilton na podstawie długoterminowej umowy o zarządzanie przewidującej wynagrodzenie w formie opłat bazowych i motywacyjnych, powiązanych z wynikami hotelu.

Do kompleksu należy również 4.500 m² powierzchni zajmowanej przez klub sportowo-rekreacyjny Holmes Place oraz kasyno. Oba te obiekty wynajmowane są bezpośrednio od firmy Atlas. Bezpośrednie umowy najmu zawarto również z mniejszymi placówkami handlu detalicznego zlokalizowanymi na terenie obiektu. Do zarządzania podziemnym parkingiem na 240 miejsc podpisano umowę z wyspecjalizowanym operatorem.

Na czele kadry kierowniczej hotelu Hilton stoją osoby o wieloletnim doświadczeniu w Europie Środkowo-Wschodniej, które były na miejscu na wiele miesięcy przed otwarciem hotelu, instalując systemy, szkoląc personel i przyjmując rezerwacje na pokoje i imprezy na 2007 r. Obecnie nadal nadzorują działalność hotelu.

Hotel ma wszystkie cechy niezbędne, by zapewnić mu wyjątkowe powodzenie. Połączenie marki Hilton, komfortu pokoi hotelowych oraz doskonałych obiektów dodatkowych oferowanych rynkowi pozwalają na przekonanie, że przedsięwzięcie będzie udane. W ostatnich latach ogólna sytuacja na rynku hotelarskim w Warszawie znacznie się poprawiła, a wskaźniki wykorzystania pokoi i stawek za noclegi systematycznie rosną.

Od momentu otwarcia hotel Hilton osiąga wyższe wyniki od planowanych, co jest skutkiem silnego rynku hotelowego w Warszawie oraz posiadania największego centrum konferencyjnego w mieście.

ATLAS ESTATES LIMITED

Platinum Towers, Warszawa

Obiekt mieszkaniowo-biurowy Platinum Towers przylega do kompleksu hotelu Hilton i znajduje się w sercu miasta, w którym nastąpił gwałtowny rozwój i przebudowa w wyniku znaczącego wzrostu gospodarczego i wzrostu poziomu zamożności.

Platinum Towers – mieszkania, Warszawa

Po zakończeniu prac deweloperskich te dwa wieżowce dostarczą około 26.000 m² powierzchni mieszkaniowej podzielonej na 391 mieszkań. W każdym z 22-piętrowych wieżowców na parterze mieścić się będą obiekty komercyjne. Mieszkańcy kompleksu będą mogli korzystać z obiektów hotelu Hilton.

Spółka ma już niezbędne pozwolenia na budowę obu wieżowców. Budowę już rozpoczęto. Sprzedaż mieszkań przebiega doskonale. Na dzień niniejszego raportu sprzedanych zostało 130 ze 191 mieszkań w drugim budynku, natomiast w pierwszym sprzedano 99% mieszkań. Finalizujemy transakcje sprzedaży wszystkich pozostałych mieszkań.

Platinum Towers – biura, Warszawa

Częścią kompleksu Hilton/Platinum będzie trzeci wieżowiec. Na rynku warszawskim ceny wynajmu powierzchni biurowej nadal rosną. Obecnie finalizowana jest wycena projektu z myślą o ustaleniu najbardziej dochodowego wykorzystania budynku. Mamy plan zagospodarowania przestrzennego umożliwiający wykorzystanie budynku zarówno na cele biurowe, jak i mieszkalne. W przypadku wykorzystania na biura, budynek zapewniłby łącznie 22.500 m² nowoczesnej powierzchni biurowej klasy „A” na 32 piętrach. W przypadku przeznaczenia na cele mieszkalne i komercyjne możemy uzyskać około 17.500 m² powierzchni do sprzedaży.

Projekt Capital Art Apartments, Warszawa

Capital Art Apartments to kompleks około 760 mieszkań zapewniający ponad 46.000 m² nowoczesnej powierzchni mieszkalnej w warszawskiej dzielnicy Wola. Obejmuje również 1.700 m² powierzchni handlowej i parking na 800 miejsc.

Sprzedaż na pierwszym etapie przebiega bardzo dobrze. Sprzedaliśmy 216 mieszkań spośród 219 dostępnych. Budowa pierwszego etapu przebiega zgodnie z planem. Podpisano umowy przedwstępne na sprzedaż 35 spośród 177 mieszkań drugiego etapu. Rozpoczęła się budowa ścian cementowych do drugiego i trzeciego etapu.

Projekt Zielono, Warszawa

Projekt Zielono (oficjalnie Nowy Żoliborz) jest zlokalizowany w bardziej oddalonym od centrum, mieszkaniowym rejonie Warszawy. Łączna powierzchnia działki wynosi 12.454 m² i uzyskano plan zagospodarowania przestrzennego na 265 mieszkań i dodatkowe powierzchnie handlowe. Zakończyła się rozbiórka istniejących budynków, złożyliśmy również wniosek o wydanie pozwolenia na budowę.

Millennium Plaza, Warszawa

Budynek Millennium Plaza jest doskonale położony w centrum Warszawy, przy jednym z ważnych skrzyżowań tras komunikacyjnych. Obiekt oferuje 32.700 m² nowoczesnej powierzchni na 28 piętrach, z czego 6.100 m² to powierzchnia handlowa, a 26.600 m² stanowią biura.

W dniu 14 stycznia 2008 r. Spółka ogłosiła, że zawarła z Akron Management CEE GmbH umowę sprzedaży spółki będącej właścicielem nieruchomości za kwotę 93,1 mln euro. Cena jest uzależniona od kosztów wykończenia pomieszczeń najemców, zaś prawo do otrzymania rekompensaty za szkody z winy najemcy od najemców opuszczających nieruchomość zostało przyznane sprzedającemu. Zamknięcie transakcji jest uzależnione od uzyskania zgód od osób trzecich. Do 30 sierpnia 2008 r. wszystkie warunki muszą zostać spełnione lub kupujący musi od nich odstąpić. Jeżeli nie zostaną one spełnione, kupujący będzie miał 30 dni na wycofanie się z transakcji lub podjęcie decyzji o jej zakończeniu. Nieruchomość ta została pierwotnie nabyta w transakcji pozarynkowej za kwotę 78 mln euro w marcu 2007 r., co daje wstępną stopę zwrotu w wysokości 8%.

Projekt Cybernetyki, Warszawa

Nieruchomość ta obejmuje działkę o powierzchni 3.100 m², którą spółka Atlas nabyła z przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego na biurowce. Po dokonaniu zakupu Spółka złożyła wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i otrzymała decyzję o zabudowie mieszkaniowo-handlowej na obszarze

ATLAS ESTATES LIMITED

11.000 m². Spółka zapłaciła kwotę 3,25 mln euro za swój udział w działce. Atlas jest właścicielem 50% nieruchomości, we wspólnym przedsięwzięciu z Edmond de Rothschild Real Estate Fund.

Prace nad projektem technicznym zostały zakończone. Przewiduje się, że sprzedaż i budowa rozpoczną się w II kwartale 2008 r.

Biurowiec Sadowa, Gdańsk

Biurowiec Sadowa jest nowoczesnym budynkiem, w którym znajduje się 7.471 m² brutto wysokiej jakości powierzchni biurowej, mieszczącej się na 6 piętrach. Budynek jest wynajęty w 99%, a jego powierzchnia najmu netto wynosi 6.550 m². Ostateczna cena nabycia, którą ustalono zgodnie z uzgodnioną formułą, wyniosła 9,5 mln euro (łącznie z kosztami transakcji).

Budynek będzie generował przychody operacyjne netto na poziomie 850.000 euro, co stanowi zwrot na poziomie 9%. Firma Cushman & Wakefield wyceniła tę nieruchomość na kwotę 11,3 mln euro.

Kokoszki, Gdańsk

Na początku września 2007 r. spółka Atlas zawarła umowę nabycia działki o powierzchni 430.000 m² w dzielnicy Gdańska Kokoszki. Działka posiada prawa do zabudowy mieszanej o powierzchni 130.000m². Atlas jest właścicielem 50% projektu, zaś reszta jest własnością lokalnego partnera.

WĘGRY

Atrium Homes, Budapeszt

Atrium Homes to deweloperski projekt mieszkaniowy w 13. dzielnicy Budapesztu. Realizowany w dwóch etapach projekt zakłada budowę blisko 22.000 m² powierzchni mieszkaniowej podzielonej na 456 mieszkań na ośmiu piętrach. Kompleks będzie również posiadać podziemny parking na 456 miejsc i dodatkowo 5.800 m² powierzchni handlowej.

Uzyskano już pozwolenie na budowę pierwszego etapu obejmującego 235 mieszkań, powierzchnie komercyjne i dwupiętrowy parking podziemny. Sprzedaż mieszkań już się rozpoczęła i do chwili obecnej sprzedano 65 mieszkań. Kontrakty budowlane zostały sfinalizowane i budowa rozpocznie się po osiągnięciu zakładanego poziomu sprzedaży.

Ikarus Business Park, Budapeszt

Ikarus Business Park jest położony w 16. dzielnicy Budapesztu. Obecnie oferuje około 110.000 m² elastycznej powierzchni biurowej, logistycznej i magazynowej użytkownikom międzynarodowym i lokalnym. Dzięki aktywnemu zarządzaniu przez AMC, wskaźnik wynajętej powierzchni obiektu wzrósł z 62% w momencie pierwotnej oferty publicznej do 74% obecnie.

Spółka uzyskała ostatnio od rządu węgierskiego finansowanie w formie grantu na przebudowę budynku o powierzchni 7.000 m² na nowoczesny magazyn zintegrowany z powierzchnią biurową. Grant pozwoli na sfinansowanie 40% szacowanych kosztów budowy w wysokości 1,3 mln euro. Oczekuje się, że powstała w ten sposób przestrzeń pozwoli zwiększyć przychody operacyjne netto o ponad 300.000 euro. Prace nad tym budynkiem zostaną sfinalizowane do końca marca 2008 r. Obecnie 45% powierzchni jest wynajęte, przy średnim czynszu wynoszącym około 4,25 euro za m².

W dłuższym okresie planowana jest przebudowa obiektu na cele mieszane, ponieważ teren, na którym się znajduje, położony jest w dzielnicy mieszkaniowej. Powierzchnia całej działki wynosi 283.000 m² brutto, z czego jedynie 110.000 m² jest zabudowane. Kontynuowane są prace nad uzyskaniem zmiany kwalifikacji gruntu w gminie.

Metropol Office Centre, Budapeszt

Metropol Office Centre obejmuje 7.600 m² nowoczesnej powierzchni biurowej w 13. dzielnicy Budapesztu i został zbudowany przez jednego z założycieli Spółki. Obiekt ma doskonałą lokalizację, umożliwiającą łatwy dojazd do centrum Budapesztu.

Nieruchomość jest wynajęta w 100% pięciu najemcom korporacyjnym na różne okresy, z których najdłuższy wynosi 5 lat.

ATLAS ESTATES LIMITED

Ligetvaros Centre, Budapeszt

Ligetvaros Centre to kompleks handlowo-biurowy w 7. dzielnicy Budapesztu, zlokalizowany w popularnej, centralnej okolicy, umożliwiającej łatwy dostęp do głównych terenów handlowych i turystycznych miasta.

Centrum dysponuje 6.300 m² powierzchni o mieszanym przeznaczeniu, obecnie zajętej w 99%. Kluczowymi najemcami powierzchni handlowej są Kaiser Supermarkets (część międzynarodowej sieci SPAR) oraz DM Drugstores, duża sieć węgierskich aptek.

W lutym 2008 r. Spółka otrzymała plan zagospodarowania przestrzennego sąsiedniej działki Varosliget. Nowy plan zagospodarowania będzie miał wpływ na projekt Ligetvaros i pozwoli spółce na zbudowanie około 6.000 m² powierzchni brutto pod wynajem. Zarząd jest w trakcie opracowywania projektu koncepcyjnego budynku.

Varosliget, Budapeszt

Varosliget przylega do Ligetvaros Centre i ma unikalną lokalizację w pobliżu centrum Budapesztu. Jest to działka o powierzchni 12.000 m² położona kilkaset metrów od ulicy Andrassy, znanej arterii w centrum miasta. Varosliget obecnie jest zajmowany przez małe podmioty gospodarcze mieszające się w niższym segmencie rynku powierzchni biurowej i magazynowej. Spółka jest właścicielem 90% działki, natomiast pozostałe 10% jest własnością gminy.

W dniu 4 lutego 2008 r. władze gminne 7. dzielnicy Budapesztu zatwierdziły nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Centrum Varosliget-Ligetvaros. Zgodnie z nowym planem zagospodarowania przestrzennego Spółka będzie mogła przeznaczyć 31.000 m² powierzchni pod zabudowę mieszaną. Większość powierzchni zostanie wybudowana w ramach nowego projektu. W drugim kwartale 2008 r. Spółka złoży wniosek o zatwierdzenie przeznaczenia inwestycji zgodnie z nowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Moszkva Office Building, Budapeszt

Położony w doskonałej lokalizacji na głównym placu po stronie Budy, obiekt ten oferuje 1.000 m² powierzchni biurowej na trzech piętrach. Nieruchomość jest w całości wynajęta, przy czym w przypadku 95% umów najmu okres pozostały do końca umowy wynosi co najmniej 7 lat. Spółka kupiła ten obiekt ze wstępną stopą zwrotu netto na poziomie 8,75%.

Projekt Volan, Budapeszt

Nieruchomość Volan jest położona w centrum Budapesztu, w pobliżu Placu Bohaterów, centrum handlowego West End i hotelu Hilton. Działka o powierzchni 20.640 m² została przygotowana do budowy zaplanowanych obiektów mieszkaniowych, biurowych, handlowych i rozrywkowych o powierzchni 89.000 m². Spółka nabyła 50% udział w działce za kwotę 7,5 mln euro.

Grupa Atlas dokonała zasadniczych zmian w projekcie koncepcyjnym. Nowy projekt koncepcyjny daje możliwość wykorzystania większości działki pod zabudowę biurową, mieszkaniową, handlową i komercyjną. Spółka uzyskała pozwolenie na budowę pierwszego etapu projektu.

SŁOWACJA

Projekt Nove Vajnory, Bratysława

Nove Vajnory to działka o powierzchni 879.000 m² na przedmieściach Bratysławy. Działka została nabyta około 3 lata temu od gminy Bratysława, jest obecnie przeznaczona pod zabudowę sportowo-rekreacyjną i była wykorzystywana jako lotnisko sportowe. Zamierzaniem Spółki jest zmiana warunków zabudowy gruntu tak, aby zmienić jego przeznaczenie w celu uzyskania około 1.100.000 m² powierzchni zabudowy mieszanej.

Od momentu nabycia Spółka pracuje nad różnymi aspektami planowania oraz uzyskała odpowiednie pozwolenia od różnych władz.

We wrześniu 2007 r. został przyjęty nowy plan zagospodarowania przestrzennego Bratysławy, który ułatwia ubieganie się o zmianę przeznaczenia gruntu. W październiku 2007 r. władze lokalne Vajnory zatwierdziły wniosek Spółki o zmianę przeznaczenia gruntu o powierzchni 1.100.000 m². Obecnie nowe warunki zabudowy oczekują na akceptację władz gminnych Bratysławy, co będzie ostatnim etapem procesu zmiany kwalifikacji gruntu.

Spółka oczekuje na otrzymanie akceptacji do końca 2008 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

We wrześniu 2007 r. Spółka sprzedała 28,25% udziałów w projekcie swojemu partnerowi, Spółce Eastfield za kwotę 46.515.000 euro. Obecnie Spółka posiada 50% udziałów w projekcie.

Projekt Basta, Koszyce

Jest to grunt o powierzchni 10.000 m² zlokalizowany w centrum Koszyc – drugiego co do wielkości miasta na Słowacji liczącego ponad 240.000 mieszkańców – przeznaczony do rewitalizacji. W ramach wspólnego przedsięwzięcia grunt należy po połowie do Spółki i firmy Eastfield, partnera projektu Vajnory. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na terenie tym przewidziana jest budowa obiektów mieszkaniowych, handlowych, biurowych i rozrywkowych. Obecnie prowadzone są prace nad projektem koncepcyjnym.

RUMUNIA

Projekt Solaris, Bukareszt

Projekt Solaris dotyczy 32.000 m² działki przylegającej do placu Obor, jednego z głównych węzłów komunikacyjnych i obszarów mieszkaniowych Bukaresztu. Nieruchomość znajduje się w dawnej strefie przemysłowej, która obecnie jest rewitalizowana, z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe i komercyjne. Spółka nabyła prawo własności do nieruchomości. Obecnie rozbierane są istniejące zabudowania na tym terenie, gdzie powstać ma mieszany kompleks mieszkaniowo-handlowy.

Rozpoczęliśmy prace nad zmianą kwalifikacji gruntu. Trwają prace nad projektem koncepcyjnym i analizą rynku.

Grunty w Voluntari, Bukareszt

Grunty w Voluntari obejmują trzy przylegające do siebie działki o łącznej powierzchni 99.116 m². Mieszczą się one w dzielnicy Bukaresztu Voluntari.

W dniu 4 lipca 2007 r. zamknęliśmy transakcję odkupu 40-procentowego udziału od naszego partnera. Łączna cena nabycia wyniosła 6.432.702 euro, co stanowi 216 euro za metr kwadratowy gruntu. Obecnie Spółka jest jedynym właścicielem tych gruntów.

Poczyniono postępy w ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru i w sąsiedztwie rozpoczynają się inwestycje budowlane. Aktualnie przygotowywany jest projekt koncepcyjny.

Hotel Golden Tulip, Bukareszt

Hotel Golden Tulip to 4-gwiazdkowy, 82-pokojowy hotel w centrum Bukaresztu. Został zbudowany w 2005 r., a w marcu 2007 r. został nabyty przez Spółkę. Położony jest w pobliżu głównych atrakcji turystycznych i dzielnic biznesowych; wskaźnik obłożenia sięga średnio 80%.

BULGARIA

Atlas House, Sofia

Atlas House to w całości wynajęty biurowiec położony w centrum Sofii, mniej niż kilometr od centralnej dzielnicy biznesowej. Budynek posiada 3.472 m² powierzchni do wynajęcia na ośmiu piętrach. Transakcję zakupu Atlas House sfinalizowano w październiku 2007 r.

Wycena portfela

Metody wyceny

Na dzień 31 grudnia 2007 r. wartość rynkowa brutto aktywów w postaci nieruchomości w portfelu Spółki wynosiła 555 mln euro (329 mln euro na 31 grudnia 2006 r.). Udział firmy Atlas w tym portfelu odpowiada kwocie 508 mln euro (315 mln euro na 31 grudnia 2006 r.). Cały portfel został wyceniony przez Cushman & Wakefield, niezależną międzynarodową spółkę doradców w dziedzinie nieruchomości. W objętym przeglądem okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2007 r. wartość udziału firmy Atlas w portfelu wzrosła o 61%, tj. 193 mln euro w porównaniu do kosztu nabycia lub wyceny na dzień 31 grudnia 2006 r. Jest to rezultatem przeprowadzonych transakcji nabycia oraz wzrostu wartości. Wzrost wartości jest wynikiem programów aktywnego zarządzania majątkiem Spółki.

ATLAS ESTATES LIMITED

Wartość aktywów netto

Wynagrodzenie podstawowe i wynagrodzenie za wyniki Zarządzającego Majątkiem, Atlas Management Company Limited („AMC”) są ustalane na podstawie skorygowanej wartości aktywów netto. Za okres obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 r. łączne wynagrodzenie należne Spółce AMC wyniosło 12.289 tys. euro (9.400 tys. euro w 2006 r.).

Nieruchomości będące aktywami Grupy są zaliczone do trzech kategorii ujmowanych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej. Zmiana wartości w każdej z tych kategorii podlega różnemu ujęciu księgowemu, na następujących zasadach:

- Aktywa generujące dochody wynajęte odpłatnie najemcom – zaklasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne, których zmiany wyceny ujmowane są w rachunku zysków i strat;
- Środki trwale obsługiwane przez Grupę w celu generowania przychodów, takie jak hotel Hilton lub nieruchomości gruntowe pod zabudowę aktywami generującymi przychody – zmiany wyceny ujmowane są w kapitale rezerwowym, po odliczeniu podatku; oraz
- Nieruchomości deweloperskie, w tym grunty, na których powstają – ujmowane jako zapasy, bez ujmowania zmian wartości w sprawozdaniu finansowym.

Spółka przedstawia poniżej kluczowe wskaźniki związane z wartością aktywów netto na jedną akcję. Obejmuje to WAN na jedną akcję w sprawozdaniu finansowym, skorygowaną WAN na jedną akcję zdefiniowaną w związku z IPO i ujawnianą wcześniej przez Spółkę, a także WAN na jedną akcję wg EPRA.

	WAN 2007 r. mln EUR	WAN na jedną akcję w 2007 r. EUR	WAN na jedną akcję w 2006 r. EUR
Podstawowa WAN	224,1	4,98	4,59
Wzrosty wyceny nieruchomości deweloperskich	75,7		
Podatek odroczony	(13,8)		
Skorygowana WAN	286,0	6,36	5,42
Warranty w kwocie 5 euro na 1 akcję	27,4		
Podatek odroczony związany z nieruchomościami inwestycyjnymi oraz hotelami	19,2		
WAN wg EPRA	332,6	6,59	5,64

Uwagi:

Liczba wyemitowanych akcji na dzień 31 grudnia 2007 r. wynosi 44.978.081 (31 grudnia 2006 r.: 48.448.081)

Liczba warrantów na dzień 31 grudnia 2007 r. i 2006 r. wynosi 5.448.118

Zarządzanie finansowe

Spółka Atlas zakończyła drugi rok działalności jako spółka giełdowa, a obecnie posiada notowania równoległe w Warszawie i Londynie. W wyniku tego Spółka nieustannie ulepsza i rozwija swoją infrastrukturę zarządzania finansowego. Utworzyliśmy zespoły ds. finansów w każdym z krajów, w których działamy, nadzorowane przez doświadczony pion finansów Spółki.

Nadal rozwijamy system kontroli wewnętrznej i procedur sprawozdawczości oraz systemy informatyczne, co ma umożliwić generowanie na czas odpowiednich informacji zarządczych dla celów ciągłej oceny wyników Spółki.

Zarządzanie środkami pieniężnymi odbywa się zarówno na szczeblu lokalnym, jak i w centrali, dzięki czemu czynsze są ściągane sprawnie, a wszelkie nadwyżki są inwestowane lub przekazywane do innych części Spółki w miarę potrzeb, a środki są utrzymywane we właściwej walucie.

Głównymi rodzajami ryzyka finansowego, na które narażona jest spółka Atlas, są ryzyko kursowe i ryzyko stopy procentowej. Ryzykiem kursowym zarządza się głównie na szczeblu lokalnym poprzez dopasowanie waluty, w której uzyskiwane są przychody i ponoszone koszty, do walut odpowiadających im aktywów i pasywów.

Nieruchomości inwestycyjne Spółki generują przychody głównie w euro, w związku z czym przyjęliśmy zasadę organizowania instrumentów ich finansowania również w euro. W miarę możliwości Atlas stara się dopasować walutę, w której otrzymywane są wpływy i realizowane wypływy gotówki. Niektóre wydatki nadal ponoszone są w walutach lokalnych i są one planowane z wyprzedzeniem. Inwestycje w budowę mieszkań generują wpływy głównie w walucie

ATLAS ESTATES LIMITED

lokalnej, w związku z czym instrumenty ich finansowania również organizowane są w tej walucie. Identyfikowane są wolne środki dostępne do dystrybucji w ramach Spółki i stosowane odpowiednie mechanizmy przeliczeniowe.

O ile jest to możliwe, do finansowania różnych projektów Atlas będzie stosować instrumenty dłużne. Będą one pozyskiwane w odpowiednich terminach, w zależności od charakteru aktywów (generujące przychody czy deweloperskie).

Na dzień 31 grudnia 2007 r. udział spółki Atlas w kredytach bankowych związanych z portfelem wynosił 218 mln euro, zaś środki pieniężne w banku i w kasie wynosiły 35 mln euro. Wskaźnik kredytów do wartości aktywów wynosił 43%. Wskaźnik zadłużenia wynosi 82%, wyliczony w oparciu o zadłużenie netto jako procent kapitału własnego przypadającego na akcjonariuszy, oraz 45%, wyliczony w oparciu o zadłużenie netto jako procent łącznego kapitału. Refinansujemy te nieruchomości, których wycena wzrosła, uwalniając w ten sposób kapitał dla potrzeb dalszych inwestycji.

Wnioski

Rok 2007 był rokiem znaczących postępów w całej działalności Atlas na bazie doświadczeń uzyskanych w pierwszym roku jej działalności jako spółki notowanej na rynku AIM. Szczególnie zachęcające są świetne wyniki uzyskane w wyniku reinwestowania aktywów w portfelu oraz postępy poczynione w uzyskiwaniu odpowiednich planów zagospodarowania przestrzennego i pozwoleń na budowę w całym portfelu deweloperskim Spółki, wraz z przychodami, jakie przynoszą nieruchomości inwestycyjne Spółki.

AMC jest przekonana, że dzięki profesjonalizmowi zespołów kierowniczych w całej sieci biur regionalnych oraz doświadczeniu w wydobywaniu wartości z posiadanych aktywów poprzez aktywne zarządzanie Spółka będzie nadal pomyślnie realizowała swoje cele strategiczne i przynosiła wartość swoim akcjonariuszom.

Amos Pickel
Główny Dyrektor Wykonawczy
Atlas Management Company Limited
26 marca 2008 r.

Michael Williamson
Dyrektor ds. Finansowych
Atlas Management Company Limited

ATLAS ESTATES LIMITED

Informacje o portfelu nieruchomości

Lokalizacja/Nieruchomość	Opis	Udział Atlasu
Polska		
Hotel Hilton	Pierwszy hotel sieci Hilton Hotel w Polsce, 314 pokoi i centrum konferencyjne	100%
Platinum Towers	391 mieszkania w dwóch wieżowcach i trzeci wieżowiec o powierzchni biurowej 22.500 m ² . Dwa wieżowce mieszkalne z pozwoleniem na budowę i rozpoczętą sprzedażą.	100%
Capital Art Apartments Zielono	800 mieszkań, pozwolenie na budowę i sprzedaż	100%
Millennium Tower	Grunt z decyzją o warunkach zabudowy na 265 mieszkań	76%
Projekt Cybernetyki	32.700 m ² powierzchni biurowej i handlowej	100%
	Działka o powierzchni 3.100 m ² , w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przewidziana pod zabudowę mieszkaniową o powierzchni 11.000 m ²	50%
Projekt Sadowa Kokoszki, Gdańsk	Biurowiec o powierzchni 6.550 m ² wynajęty w 99%	100%
	Działka o powierzchni 430.000 m ² położona w Gdańsku z decyzją o zabudowie 130.000 m ² powierzchni mieszanej	50%
Węgry		
Ikarus Business Park	Działka o powierzchni 283.000 m ² , ze 110.000 m ² powierzchni biznesowej do wynajęcia	100%
Metropol Office Centre	Biurowiec o powierzchni 7.600 m ² wynajęty w 100%, zwrot z ceny nabycia: 8,25%	100%
Atrium Homes Centrum Ligetvaros	456 mieszkań z pozwoleniem na budowę, marketing już się rozpoczął	100%
	6.300 m ² powierzchni biurowej i handlowej, wynajęte w 99%, prawo do wybudowania kolejnych 6.000 m ² . Zwrot z ceny nabycia: 8%	100%
Centrum Varosliget	Działka o powierzchni 12.000 m ² w centrum Budapesztu z przeznaczeniem na budownictwo mieszkaniowe o powierzchni 31.000 m ²	100%
Plac Moskwa Projekt Volan	Biurowiec o powierzchni biurowej brutto 1.000 m ² dający zwrot 8,75%	100%
	Działka o powierzchni 20.640 m ² , miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje zabudowę o mieszanym przeznaczeniu o powierzchni 89.000 m ²	50%
Słowacja		
Nove Vajnory	Grunt o powierzchni 879.000 m ² nabyty od gminy w trakcie przekwalifikowania przeznaczenia na zabudowę o mieszanym przeznaczeniu	50%
Projekt Basta	Grunt o powierzchni 10.000 m ² z przeznaczeniem na zabudowę o mieszanym przeznaczeniu, w centrum Koszyc, drugiego co do wielkości miasta Słowacji	50%
Rumunia		
Voluntari	Trzy sąsiadujące działki o łącznej powierzchni 99.116 metrów kwadratowych	100%
Projekt Solaris	Działka o powierzchni 32.000 m ² ; ma być przekwalifikowana pod budownictwo mieszkaniowe	100%
Hotel Golden Tulip	Czterogwiazdkowy hotel z 82 pokojami położony w centrum Bukaresztu, wskaźnik obłożenia 80%	100%
Bułgaria		
Atlas House	Biurowiec w centrum Sofii o powierzchni do wynajęcia 3.472 m ² na ośmiu piętrach	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

Dyrektorzy i doradcy

Quentin Spicer

Przewodniczący Rady Dyrektorów
Dyrektor niewykonawczy
Wiek: 63 lata

Pan Spicer, angielski radca prawny i rezydent wyspy Guernsey, kierował Departamentem Majątku firmy Wedlake Bell w Londynie, a w 1996 r. został Starszym Partnerem biura w Guernsey. Jest Prezesem szeregu spółek, w tym ISIS Property Trust 2 Limited, RAB Special Situations Company Limited oraz European Value and Income Fund Limited. Pan Spicer jest również dyrektorem niewykonawczym szeregu funduszy inwestujących w nieruchomości oraz członkiem Instytutu Dyrektorów (Institute of Directors).

Mike Stockwell

Dyrektor niewykonawczy
Przewodniczący Komitetu Audytu
Wiek: 61 lat

Pan Stockwell jest konsultantem ds. inwestycji emerytalnych firmy Kodak Limited, gdzie odpowiada za alokację aktywów oraz wybór menedżerów ds. inwestycji. Jest powiernikiem i członkiem rady inwestycyjnej funduszu emerytalnego brytyjskiej części Kodak Limited (wielkość aktywów: 1,1 mld GBP). Pan Stockwell ma ponad 30-letnie doświadczenie w dziedzinie inwestycji emerytalnych, w tym 15-letnie doświadczenie jako menedżer jednego ze 100 największych brytyjskich funduszy emerytalnych. Wcześniej był dyrektorem ds. inwestycji emerytalnych na Europę dużego amerykańskiego koncernu międzynarodowego dysponującego aktywami o wartości ponad 2,5 mld USD zlokalizowanymi w 15 krajach Europy.

Shelagh Mason

Dyrektor niewykonawczy
Wiek: 48 lat

Pani Mason jest angielskim radcą prawnym w dziedzinie nieruchomości i ma ponad 22 lata doświadczenia w branży nieruchomości komercyjnych. Obecnie prowadzi praktykę Mason & Co na wyspie Guernsey, a wcześniej była starszym partnerem w firmie Edge & Ellison (obecnie część firmy Hammonds), odpowiedzialnym za nieruchomości komercyjne. Przez dwa lata do 2001 r. była dyrektorem generalnym Long Port Properties Limited, spółki deweloperskiej działającej w Wielkiej Brytanii i na Wyspach Normandzkich. Pani Mason jest członkiem Rady Dyrektorów Standard Life Investment Property Income Trust, funduszu nieruchomości notowanego na giełdach w Londynie i na Wyspach Normandzkich, a także dyrektorem niewykonawczym Ptarmigan Property Limited, funduszu nieruchomości notowanego na rynku AIM.

Dr Helmut Tomanec

Dyrektor niewykonawczy
Wiek: 45 lat

Dr Tomanec jest przedstawicielem Volksbank i Dyrektorem Zarządzającym Immoconsult Leasing GmbH (jego spółki zależnej). Odpowiada za finansowanie projektów, inwestycje deweloperskie i finansowanie transakcji leasingowych w Austrii i Europie Środkowo-Wschodniej. Wcześniej Dr Tomanec był głównym doradcą w wiedeńskiej firmie Maculan International GmbH, w której odpowiadał za wszystkie spółki zależne i oddziały oraz kontrakty budowlane w różnych krajach, m.in. w Polsce, na Węgrzech i na Słowacji, oraz za inwestycje deweloperskie w Europie Środkowo-Wschodniej.

ATLAS ESTATES LIMITED

Zarządzający Majątkiem – Atlas Management Company Limited

Dyrektorzy i kadra kierownicza

Rafael Berber

Przewodniczący AMC
Członek Komitetu Inwestycyjnego
Wiek: 46 lat

Pan Berber jest jednym z założycieli grupy inwestycyjnej RP Capital z siedzibą w Londynie, utworzonej w lipcu 2004 r., specjalizującej się w rynkach wschodzących. Wcześniej był wiceprezesem Global Capital Markets & Financing, szefem globalnych pionów Equity Linked Products i Equity Trading oraz grupy ds. Ryzyka Strategicznego w Merrill Lynch. Kierował również nowopowstałym działem europejskich rynków wschodzących w Merrill Lynch. Pan Berber ma tytuł MBA w dziedzinie finansów uzyskany na Uniwersytecie w Nowym Jorku oraz stopień licencjata (BA) z ekonomii na Uniwersytecie w Tel –Awiwie.

Gadi Dankner (zrezygnował z funkcji w dniu 4 marca 2008 r.)

Wiceprzewodniczący AMC
Członek Komitetu Inwestycyjnego
Wiek: 41 lat

Pan Dankner z powodzeniem zrealizował wiele projektów deweloperskich w wielu krajach, budując lokalne platformy zarządzania nieruchomościami w krajach, w których realizowane były projekty deweloperskie. Jako Prezes firmy Elran Real Estate stworzył zespół menedżerski w Polsce i opracował strukturę pierwotnego portfela firmy Atlas w tym kraju. Ponadto kierował rozwojem lokalnej działalności firmy Elran w Hiszpanii i na Słowacji oraz budową pierwszego parku rozrywki w Izraelu.

Wcześniej pan Gadi Dankner był dyrektorem i udziałowcem firmy Aut'oker, węgierskiej spółki deweloperskiej posiadającej znaczne rezerwy gruntów w Budapeszcie, która zbudowała i sprzedała ponad 815 mieszkań przez 3,5-letni okres pod jego zarządem.

Gadi Dankner uzyskał tytuł MBA na Uniwersytetach Northwestern i w Tel-Awiwie.

Ron Izaki

Dyrektor
Przewodniczący Komitetu Inwestycyjnego
Wiek: 49 lat

Pan Izaki jest dyrektorem naczelnym i głównym akcjonariuszem Grupy Izaki, założonej w 1948 r. i będącej obecnie jedną z wiodących spółek deweloperskich w Izraelu. Był zaangażowany w budowę tysięcy mieszkań i setek tysięcy metrów kwadratowych powierzchni komercyjnej i handlowej w USA, Izraelu i Europie Zachodniej. Pan Izaki jest również dyrektorem w firmie Brack RE, będącej międzynarodowym właścicielem, deweloperem i zarządcą nieruchomości. Ma tytuł licencjata inżynierii cywilnej uzyskany w Israel Institute of Technology.

Dori Dankner (zrezygnował z funkcji w dniu 4 marca 2008 r.)

Dyrektor
Członek Komitetu Inwestycyjnego
Wiek: 47 lat

Pan Dori Dankner jest obecnie Przewodniczącym Rady Dyrektorów Elran Investments Ltd, spółki notowanej na giełdzie w Tel-Awiwie. Ma dwadzieścia lat doświadczenia w branży nieruchomości, w realizacji projektów w Izraelu i Europie. Współtworzył Dankner Investments Ltd., wiodącą spółkę w branży nieruchomości w Izraelu, która wybudowała tysiące lokali mieszkalnych i trzy centra handlowe. Pan Dori Dankner ma tytuł MBA w dziedzinie finansów i międzynarodowej działalności gospodarczej uzyskany na Uniwersytecie w Nowym Jorku oraz licencjat (BSc) z inżynierii przemysłowej na Uniwersytecie w Tel-Awiwie.

ATLAS ESTATES LIMITED

Zarządzający Majątkiem – Atlas Management Company Limited

Dyrektorzy i kadra kierownicza – cd.

D. Saradhi Rajan

Dyrektor
Wiek: 40 lat

Pan Rajan jest obecnie członkiem kierownictwa firmy RP Capital Group. Wcześniej pracował dla Merrill Lynch w Londynie i Hong-Kongu. W Hong-Kongu odpowiadał za emisję kapitałowych instrumentów pochodnych przedsiębiorstw oraz finansowanie typu private equity w Azji Południowej i Południowo-Wschodniej. Wcześniej pracował jako bankier inwestycyjny w firmie Lazard and Donaldson, Lufkin & Jenrette.

Pan Rajan kształcił się w Doon School, ma stopień licencjata (Bachelor in Commerce) w Loyola College na Uniwersytecie w Madrasie. Jest również dyplomowanym księgowym.

Amos Pickel

Dyrektor
Główny Dyrektor Wykonawczy (CEO)
Wiek: 41 lat

Pan Pickel był wcześniej dyrektorem finansowym i członkiem Rady Dyrektorów Red Sea Hotels Limited, wielonarodowej spółki deweloperskiej i inwestującej w nieruchomości w latach 1993 - 2006.

Pan Pickel ma szerokie doświadczenie w branży nieruchomości, od inwestycji w nieruchomości komercyjne przez projekty deweloperskie po inwestycje i budowę hoteli. Pod jego kierownictwem Red Sea Hotels był jednym ze współdeweloperów sieci centrów handlowych Plaza Centers Shopping Mall w Europie Środkowo-Wschodniej oraz sieci hoteli Park Plaza Hotel w Europie Zachodniej.

Pan Pickel posiada tytuł magistra prawa uzyskany na Uniwersytecie w Nowym Jorku oraz stopień licencjata (BA) prawa Uniwersytetu w Tel-Awiiwie.

Michael Williamson

Dyrektor ds. Finansowych (CFO)
Wiek: 50 lat

Pan Williamson jest biegłym księgowym, oraz posiada stopień licencjata (BSc) ekonomii Uniwersytetu Walii. Pełnił funkcję Dyrektora Finansowego w korporacjach farmaceutycznych GlaxoSmithKline i Sanofi-Aventis. Pełnił funkcję dyrektora ds. Finansów Grupy MFI Plc (wchodzącej w skład FTSE). Ostatnio sprawował tę funkcję w giełdowej grupie LTG Technologies Plc.

Siedziba

Atlas Estates Limited
Royal Bank Place
1 Gategny Esplanade
St Peter Port
Guernsey GY1 2HS

ATLAS ESTATES LIMITED

Doradcy

Administrator, Powiernik i Sekretarz Spółki
BNP Paribas Fund Services (Guernsey) Limited
Royal Bank Place
1 Glatigny Esplanade
St Peter Port
Guernsey GY1 2HS

Zarządzający Majątkiem
Atlas Management Company Limited
Royal Bank Place
1 Glatigny Esplanade
St Peter Port
Guernsey GY1 2HS

Wyznaczony Doradca

UBS Investment Bank
1 Finsbury Avenue
London
EC2M 2PP

Doradca finansowy w Polsce

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

Maklerzy

UBS Investment Bank
1 Finsbury Avenue
London
EC2M 2PP

Oriel Securities
125 Wood Street,
London EC2V 7AN

Doradcy prawni

Doradcy prawni w dziedzinie prawa angielskiego

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

Adwokaci Spółki na wyspie Guernsey

Ozannes
PO Box 186,
1 Le Marchant Street
St Peter Port
Guernsey GY1 4HP

Doradcy prawni

Doradcy prawni w dziedzinie prawa polskiego

Weil, Gotshal & Manges- Pawel Rymarz Sp k.
Emilii Plater 53
Warszawa

Podmiot prowadzący rejestr akcji

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

Biegli rewidenci

PricewaterhouseCoopers CI LLP
National Westminster House
Le Truchot
St Peter Port
Guernsey
GY1 4ND

Rzecznicy majątkowi

Cushman & Wakefield Healey & Baker
1052 Budapest
De'ak Ferenc U. 15.
De'ak Palace
Węgry

Public Relations w Wielkiej Brytanii

Financial Dynamics,
Holborn Gate,
26 Southampton Gate,
WC2A 1PB

Public Relations w Polsce

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Sprawozdanie z działalności Spółki

Rada Dyrektorów przedstawia sprawozdanie z działalności Spółki oraz jej zbadane sprawozdanie finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2007 r.

Wyniki i dywidenda

Wyniki Grupy Kapitałowej i Spółki przedstawia rachunek zysków i strat na stronie 35, który wykazuje zysk netto przypadający na akcjonariuszy w kwocie 8,2 mln euro.(2006: strata netto 10,7 mln euro).

Spółka wypłaciła drugą dywidendę za rok 2006 w wysokości 8,32 eurocentów za akcję w czerwcu 2007 r. Spółka zadeklarowała śródroczną dywidendę za rok 2007 w kwocie 8,32 eurocentów za akcję, która została wypłacona w październiku 2007 r. Spółka planuje wypłacić dalszą dywidendę za rok 2007 w kwocie 16,68 eurocentów za akcję. Daje to łączną dywidendę za rok w kwocie 25 eurocentów za akcję, co stanowi roczną rentowność na poziomie 5%, w oparciu o pierwotną cenę akcji w wysokości 5 euro za akcję.

Zakres działalności

Spółka została dopuszczona do obrotu na rynku AIM giełdy papierów wartościowych w Londynie i obrót akcjami Spółki rozpoczął się w dniu 1 marca 2006 r. Siedziba Spółki znajduje się na wyspie Guernsey. Spółka działa jako zamknięta spółka inwestycyjna prawa wyspy Guernsey.

Podstawową działalnością Spółki jest inwestowanie w nieruchomości i działalność deweloperska na terenie Europy Środkowo-Wschodniej, a także zarządzanie nieruchomościami Spółki. Rozwój działalności Spółki i jej perspektywy zostały omówione w Oświadczeniu Przewodniczącego na stronach 4-8 oraz w Przeglądzie działalności Zarządzającego Majątkiem na stronach 9-15.

Środowisko gospodarcze

Wzrost PKB w Europie Środkowo-Wschodniej konsekwentnie przewyższał w ostatnich latach poziomy notowane w Europie Zachodniej, z wyjątkiem Irlandii i Grecji. Prognozuję się, że ten trend utrzyma się w dającej się przewidzieć przyszłości, wraz z dalszą ekspansją i rozwojem gospodarek regionu.

Członkostwo w UE oraz wzrost zamożności mieszkańców kreowany zarówno lokalnie, jak i w wyniku migracji ludności i wzrostu aktywności gospodarczej w stolicach i innych miastach, doprowadził do powstania w tym regionie ożywionego rynku nieruchomości.

Zwroty z nieruchomości inwestycyjnych w ostatnich latach uległy pewnemu obniżeniu, ale nadal są wyższe niż z porównywalnych aktywów w Europie Zachodniej. Wartość kapitału nadal rośnie w miarę dalszego spadku zwrotów, ale wysokość czynszów nadal pozostaje nieco w tyle w stosunku do dojrzałych rynków nieruchomości. W większości miast regionu czynsze wykazują oznaki wzrostu ze względu na duży popyt na wysokiej jakości powierzchnię.

Na rynku panuje tendencja odchodzenia od starszych, istniejących zasobów na rzecz nowszych projektów w stylu zachodnim. Stanowi to dla podmiotów dysponujących możliwościami deweloperskimi okazję do skorzystania z zapotrzebowania na nowe biura, przy czym coraz częściej można spotkać się z tworzeniem bazy najemców przed zakończeniem budowy. Popyt w tym sektorze różni się w zależności od kraju i jest coraz bardziej widoczny w ośrodkach regionalnych poza stolicami.

Obok silnego zapotrzebowania na nieruchomości komercyjne rośnie zapotrzebowanie na nowe, nowoczesne nieruchomości mieszkaniowe. Wraz ze wzrostem dochodów do dyspozycji mieszkańców i dostępności finansowania hipotecznego, rośnie chęć wyprowadzenia się ze starych, przestarzałych mieszkań w blokach. Zjawisko to przyczynia się do wzrostu cen sprzedaży wszelkich rodzajów mieszkań i powierzchni pokrewnych.

Strategia

Koncentrowanie się na mieszkaniowych projektach deweloperskich

Biorąc pod uwagę aktualne trendy rynkowe oraz popyt na mieszkania i domy w regionie, Grupa zamierza skoncentrować się na mieszkaniowych projektach deweloperskich. Wdrażając tę strategię, Grupa będzie skupiała się głównie na mieszkaniach przeznaczonych na sprzedaż dla przedstawicieli klasy średniej. Z uwagi na to, że zdaniem Rady Dyrektorów niedobór mieszkań występuje zarówno w stolicach, jak i w innych miastach, Grupa zamierza wzmocnić swoją pozycję w miastach innych niż stolice krajów, gdzie grunty pod zabudowę można pozyskać w mniej konkurencyjnym środowisku. Projekty mieszkaniowe będą oceniane indywidualnie, uwzględniając poziom ryzyka oraz rentowność projektów.

ATLAS ESTATES LIMITED

Wprawdzie Grupa będzie skupiała się głównie na mieszkaniowych projektach deweloperskich, ale będzie też realizowała projekty związane z obiektami przeznaczonymi na handel detaliczny, komercyjnymi i biurowymi, jeżeli będą one dawały odpowiednią stopę zwrotu. W przypadku gdy Grupa podejmie się budowy nieruchomości generującej przychody, będzie skłonna zatrzymać taką nieruchomość w swoim portfelu, aby korzystać z przychodów z tytułu najmu tej nieruchomości.

Budowa obiektów mieszkalnych i niemieszkalnych będzie oceniana przy uwzględnieniu lokalnego popytu oraz marż w każdym z krajów i miast, w których działa Grupa. Marże są na różnym poziomie w różnych krajach i miastach. Jest to uzależnione od cyklu ekonomicznych oraz względnej dojrzałości danego rynku. Grupa stale monitoruje i ocenia różne rynki i możliwości.

Kontynuacja działalności deweloperskiej

Aby utrzymać stały poziom sprzedaży mieszkań, a tym samym w miarę możliwości stały poziom przepływów środków pieniężnych, Grupa zamierza zawsze posiadać projekty deweloperskie znajdujące się na różnych etapach realizacji (pozyskiwanie planu zagospodarowania przestrzennego i pozwoleń na budowę, projekt, budowa, sprzedaż i ostateczna realizacja). W związku z tym, jak również zważywszy na stale rosnące ceny gruntów w regionie Europy Środkowo-Wschodniej, Grupa zamierza budować swój bank gruntów, który umożliwi jej realizację projektów deweloperskich na przestrzeni następnego kilku lat działalności Grupy.

Nabywanie aktywów generujących przychody

Aby zapewnić stały dopływ przychodów z tytułu wynajmu, Grupa zamierza nadal nabywać biurowce. Plany Grupy niekoniecznie dotyczą inwestycji w powierzchnię biurową klasy A w najbardziej prestiżowych lokalizacjach, ponieważ inwestycje takie mogą przynosić niski zwrot z uwagi na silną konkurencję. Strategia Grupy polega na uzyskiwaniu jak najwyższego zwrotu poprzez inwestowanie w segmenty rynku, w których konkurencja jest mniejsza oraz zawieranie transakcji, które są bardziej skomplikowane, a które Grupa jest w stanie realizować. Strategia ta opiera się na założeniu, że rozwój komercyjny w regionie Europy Środkowo-Wschodniej rodzi rosnące zapotrzebowanie na wysokiej jakości powierzchnię biurową, na którą mogą sobie pozwolić lokalne firmy. Grupa planuje też nabywanie budynków, które mogą być wykorzystywane jako hotele. Zgodnie ze swoją dotychczasową praktyką jeżeli chodzi o tego rodzaju nieruchomości, Grupa zamierza pozyskiwać doświadczonych niepowiązanych z nią jednostek do zarządzania takimi nieruchomościami. Kupując nieruchomości hotelowe, Grupa będzie brała pod uwagę atrakcyjność danej lokalizacji oraz lokalne zapotrzebowanie na łóżka hotelowe. Grupa może też rozważać zakup nieruchomości przeznaczonych na inne cele (np. centra logistyczne), jeżeli uzna, że są atrakcyjne w świetle dostępnych informacji rynkowych.

Dywersyfikacja

Aby zabezpieczyć się przed ryzykiem, Grupa zamierza utrzymywać zdywersyfikowany portfel inwestycji w nieruchomości. Dywersyfikacja będzie miała trzy aspekty. Po pierwsze, Grupa zamierza dywersyfikować swój portfel pod względem geograficznym inwestując w różnych krajach regionu Europy Środkowo-Wschodniej. Po drugie, Grupa zamierza dywersyfikować rodzaje inwestycji (np. mieszkaniowe, biurowe lub komercyjne projekty deweloperskie, itp.). Po trzecie, Grupa zamierza różnicować etapy, na jakich będą znajdowały się projekty realizowane w danym momencie (np. zakup gruntów, etap projektu, etap budowy, proces marketingu i sprzedaży), aby utrzymywać stabilny poziom generowanych przychodów.

Na dzień 31 grudnia 2007 r. Spółka posiada nieruchomości inwestycyjne w Polsce, w Rumunii, na Słowacji, na Węgrzech i w Bułgarii, ale zamierza wykorzystać swoje doświadczenie na innych dynamicznie rozwijających się rynkach. Strategia ta pozwoli Grupie bardziej zdywersyfikować swoją działalność pod względem geograficznym i rozwinąć odpowiednią skalę swojej działalności. Grupa zamierza też kontynuować strategię inwestowania w miastach innych niż stolice krajów, w których prowadzi działalność.

Kluczowe wskaźniki wyników

Grupa stosuje różne kluczowe wskaźniki wyników, w zależności od dziedziny działalności.

Sukces w obszarze budowy i sprzedaży mieszkań będzie mierzony w kategoriach ceny uzyskanej za każdy lokal mieszkalny, marży zysku w stosunku do kosztów budowy i jako odsetek przychodów ze sprzedaży, a także łącznej stopy zwrotu z projektu deweloperskiego. Informacje o przychodach ze sprzedaży przedstawiono szczegółowo w rozdziale „Przebieg działalności Zarządzającego Majątkiem” na stronach 9-15. Dotychczas wszystkie mieszkania zostały sprzedane po cenach wyższych niż planowane. Ponieważ jednak dotychczasowa sprzedaż była „pozaplanowa”, a projekty deweloperskie nie zostały jeszcze ukończone, nie ma możliwości obliczenia dokładnych danych o marżach i zwrotach z inwestycji.

W przypadku aktywów generujących przychody najważniejszą miarą jest rentowność aktywów w stosunku do kosztu poniesionego przez Grupę. Wartość Spółki, a w konsekwencji cenę jej akcji kształtować również będzie ogólna wycena portfela. Szczegółowe informacje o zakładanych poziomach zwrotu i wzroście wartości aktywów netto na akcję są zawarte w rozdziałach „Oświadczenie Przewodniczącego” i „Przebieg działalności Zarządzającego Majątkiem”.

ATLAS ESTATES LIMITED

Najważniejsze zasady zarządzania ryzykiem finansowym zostały przedstawione w części finansowej na stronach 50-53.

Znaczący akcjonariusze

Na dzień 12 marca 2008 r. następujący akcjonariusze poinformowali Spółkę o posiadaniu 3% lub wyższego udziału w jej kapitale akcyjnym:

Tabela 1 – Akcje podlegające zgłoszeniu

Akcjonariusz	Liczba akcji	%
Livermore	9.579.345	21,28
Brown Brothers	6.594.509	14,60
Elran (D.D.) Real Estate Limited	4.097.509	9,10
Apollo Nominees Limited	4.373.326	9,03
CIBC World Market Corporation	3.857.649	8,60
Rathbone Brothers Plc	3.989.967	8,24
Henderson Global Investors Limited	3.070.000	6,34
Fibi Bank	2.488.465	5,50
Laxey Partners Limited	2.258.598	5,02
Stitching Prensionenfonds	1.600.000	3,60
Merrill Lynch & Co. Inc.	1.546.396	3,19
Razem		94,50

Wykup akcji własnych

Na mocy uchwały z dnia 25 lipca 2007 r. akcjonariusze upoważnili Radę Dyrektorów do wykupu do 14,99% akcji własnych Spółki. Wykup może się odbywać po cenie od co najmniej 0,01 euro na akcję do co najwyżej 5% powyżej średniej ceny rynkowej akcji według „Daily Official List” z pięciu dni roboczych poprzedzających wykup.

Transakcje akcjami Spółki odbywały się po cenach, które zdaniem Rady Dyrektorów są poniżej ich rzeczywistej wartości. Rada Dyrektorów uznała że właściwe będzie wykupienie akcji Spółki z dyskontem w stosunku do ich wartości. Łącznie na mocy wyżej wymienionego upoważnienia wykupiono 3.470.000 akcji po średniej cenie 315 pensów za akcję.

Rada Dyrektorów i udział Rady Dyrektorów w kapitale akcyjnym

Skład osobowy Rady Dyrektorów przedstawia Tabela 2 poniżej. W ciągu roku żaden z Dyrektorów nie posiadał bezpośredniego udziału w kapitale akcyjnym Spółki ani żadnej z jej spółek zależnych. W 2007 r. Quentin Spicer stał się posiadaczem 14.785 akcji Spółki (ang. beneficial interest).

Tabela 2 – Rada Dyrektorów

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

Życiorysy członków Rady Dyrektorów przedstawiono na stronie 17.

Dyrektorzy rezygnują ze swoich stanowisk rotacyjnie, zaś p. Stockwell i Dr. Tomanec zaproponowali swoje kandydaty do reelekcji, zgodnie z przysługującym im prawem.

W Rapocie w sprawie wynagrodzeń na stronie 23 przedstawiono szczegółowe informacje o wynagrodzeniach i trybie powoływania Rady Dyrektorów Spółki i Zarządzającego Majątkiem. Żaden z dyrektorów nie miał w ciągu roku

ATLAS ESTATES LIMITED

obrotowego ani w okresie zakończonym 26 marca 2008 r. istotnych udziałów w żadnym ze znaczących kontraktów dotyczących działalności Grupy.

Obowiązki Rady Dyrektorów

Prawo spółek wyspy Guernsey wymaga od Rady Dyrektorów sporządzenia sprawozdania finansowego za każdy okres obrotowy. Sprawozdanie musi przedstawiać prawidłowy i rzetelny obraz sytuacji Spółki i Grupy na dzień zakończenia okresu obrotowego oraz wyników Spółki i Grupy za dany okres obrotowy. Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Rada Dyrektorów ma obowiązek:

- doboru właściwych zasad rachunkowości i stosowania ich w sposób ciągły;
- formułowania osądów i szacunków w sposób rozsądny i ostrożny;
- zapewnienia, że sprawozdanie finansowe jest sporządzone zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską; oraz
- sporządzenia sprawozdania finansowego zgodnie z zasadą kontynuacji działalności, chyba że założenie kontynuacji działalności przez Spółkę czy Grupę byłoby niewłaściwe.

Rada Dyrektorów odpowiada za zapewnienie, że księgi rachunkowe prowadzone są właściwie i pozwalają z odpowiednią dokładnością przedstawić sytuację finansową Spółki i Grupy, a sprawozdanie finansowe jest zgodne z przepisami obowiązującymi na Guernsey. Rada Dyrektorów odpowiada również za system kontroli wewnętrznej i ochronę aktywów Spółki i Grupy, a zatem również za podejmowanie właściwych działań w celu zapobieżenia i wykrywania oszustw finansowych i innych nieprawidłowości.

Witryna internetowa Spółki

Zgodnie z wymogami AIM, w celu zapewnienia portalu informacyjnego dla inwestorów, Spółka prowadzi witrynę internetową pod adresem www.atlasesstatesltd.com.

Za prowadzenie i integralność witryny odpowiada Rada Dyrektorów. Istnieje jednak pewna niepewność co do prawnych wymogów dotyczących tej witryny, ponieważ opublikowane na niej informacje są dostępne w wielu krajach o różnych wymogach prawnych dotyczących sporządzania i rozpowszechniania sprawozdań finansowych. Prace wykonane przez biegłego rewidenta nie uwzględniają rozważenia tych kwestii, a zatem, biegli rewidenci nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w związku z żadnymi zmianami, które mogą nastąpić w sprawozdaniu finansowym od momentu ich zamieszczenia w witrynie internetowej.

Biegły rewident

Rada Dyrektorów potwierdza, że na dzień 26 marca 2008 r.:

- O ile jej wiadomo, nie ma żadnych istotnych informacji (tj. informacji potrzebnych biegłemu rewidentowi Spółki i Grupy w związku ze sporządzeniem opinii i raportu z badania), których biegły rewident Spółki i Grupy nie byłby świadom;
- Rada Dyrektorów podjęła wszelkie kroki, które powinny zostać podjęte przez jej członków w celu uzyskania wszelkich informacji istotnych z punktu widzenia badania sprawozdania finansowego i ustalenia, czy są one znane biegłemu rewidentowi Spółki i Grupy; oraz
- Biegły rewident (podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych) skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz podmiot, jak i prowadzący badanie biegli rewidenci spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii z badania, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Sprawozdanie finansowe Spółki oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2007 zostały zbadane przez PricewaterhouseCoopers CI LLP na podstawie umowy zawartej 5 grudnia 2007 r.

Łączne kwoty wynagrodzenia należne lub zapłacone z tytułu umów o badanie, przegląd sprawozdań finansowych oraz innych usług przedstawiono w tabeli poniżej:

	Grupa 2007 r. tys EUR	Grupa 2006 r. tys EUR	Spółka 2007 r. tys EUR	Spółka 2006 r. tys EUR
Badanie sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego	622	605	246	71
Przegląd sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego	151	-	151	-
Inne usługi	1.200	77	-	-
Razem	1.973	682	397	71

ATLAS ESTATES LIMITED

Uchwała w sprawie ponownego wyboru firmy PricewaterhouseCoopers CI LLP na biegłego rewidenta Spółki oraz jej wynagrodzenia zostanie przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy odbędzie się 25 czerwca 2008 r.

Quentin Spicer
Przewodniczący Rady Dyrektorów
26 marca 2008 r.

Shelagh Mason
Dyrektor

ATLAS ESTATES LIMITED

Przegląd zasad ładu korporacyjnego

Spółka dąży do stosowania najwyższych możliwych standardów ładu korporacyjnego we wszystkich obszarach swojej działalności. Rada Dyrektorów oraz Zarządzający Majątkiem, w przypadkach zleconych, opracowują obszerny system wymogów kontroli, weryfikacji i sprawozdawczości, które w ich przekonaniu umożliwią przestrzeganie tych standardów. Systemy są projektowane w taki sposób, by spełniały wymagania Spółki i jej działalności oraz ocenę i zarządzanie pojawiającymi się możliwościami gospodarczymi i czynnikami ryzyka. Jakkolwiek Rada Dyrektorów bierze pod uwagę, w możliwym zakresie, wytyczne „Połączonego kodeksu” („Combined Code”), opracowane procedury będą dostosowane do wielkości Spółki, niewielkiej liczby dyrektorów wchodzących w skład jej Rady Dyrektorów, oraz będą uwzględniać fakt pełnienia funkcji zarządczych przez podmiot zewnętrzny, tj. Zarządzającego Majątkiem.

Struktura i skład Rady Dyrektorów Spółki

W skład Rady Dyrektorów wchodzi Przewodniczący będący dyrektorem niewykonawczym i trzech innych dyrektorów niewykonawczych. Role Przewodniczącego i Zarządzającego Majątkiem zostały precyzyjnie rozdzielone w Umowie o zarządzanie majątkiem podpisanej w dniu 24 lutego 2006 r. W świetle powierzenia zarządzania Spółką Zarządzającemu Majątkiem Rada Dyrektorów uznała za stosowne powierzenie Przewodniczącemu funkcji Starszego Niezależnego Dyrektora.

Rada Dyrektorów stwierdza, że wszyscy dyrektorzy niewykonawczy są niezależni od Spółki na podstawie stopnia ich wcześniejszego zaangażowania przez akcjonariuszy-założycieli przed utworzeniem Grupy oraz udziału w codziennym zarządzaniu Grupą. Do ich zadań należy zarządzanie strategiczne i działanie w roli ostatecznej Komitetu Inwestycyjnego w odniesieniu do wszelkich decyzji o nabyciu lub zbyciu inwestycji. Bieżącym, codziennym zarządzaniem zajmuje się Zarządzający Majątkiem, którego zadania i obowiązki zostały precyzyjnie zdefiniowane w Umowie o zarządzanie majątkiem.

Rada Dyrektorów zbiera się oficjalnie co najmniej cztery razy do roku, a w okresie pomiędzy posiedzeniami utrzymuje regularne kontakty z Zarządzającym Majątkiem. Rada Dyrektorów okresowo zbiera się na posiedzenia bez Zarządzającego Majątkiem, a okazjonalnie bez Przewodniczącego.

Oficjalny wykaz spraw zastrzeżonych do kompetencji Rady Dyrektorów podlega zatwierdzeniu i bieżącej weryfikacji przez Radę Dyrektorów. Do spraw takich należą między innymi:

- wypracowanie strategii Grupy oraz śledzenie postępów w realizacji celów wyznaczonych dla kierownictwa;
- analiza kapitału oraz struktur operacyjnych i kierowniczych Spółki;
- ustalenie systemu kontroli wewnętrznej i finansowej oraz dobór stosowanych zasad rachunkowości;
- informowanie akcjonariuszy o założeniach i celach Spółki;
- zapewnienie, że Grupa ma skuteczne procedury zarządzania ryzykiem, które funkcjonują przez cały czas.

Oficjalny wykaz spraw zastrzeżonych do kompetencji Rady Dyrektorów Zarządzającego Majątkiem jest również zatwierdzany i na bieżąco weryfikowany przez Radę Dyrektorów.

Wszyscy członkowie Rady Dyrektorów mają dostęp do porad i usług Administratora Spółki, oraz pełny i regularny dostęp do wszelkich istotnych informacji, w odpowiedniej formie i o jakości wystarczającej z punktu widzenia umożliwienia im właściwego wypełniania swoich zadań i obowiązków. W razie potrzeby Rada Dyrektorów uzyskuje informacje w sprawie możliwości uzyskania porad niezależnych ekspertów. Spółka ma obszerną polisę ubezpieczenia od odpowiedzialności jej dyrektorów i pracowników.

Nominacje do Rady Dyrektorów podlegają oficjalnej procedurze doboru, w której uczestniczy Rada Dyrektorów jako całość. Dyrektorzy są powoływani na czas nieokreślony, przy czym co roku co najmniej jedna trzecia składu Rady Dyrektorów rotacyjnie rezygnuje. Zasady powoływania dyrektorów na stanowisko przewidują konieczność uzyskania wcześniejszej zgody Rady Dyrektorów na przyjęcie jakiegokolwiek nominacji od podmiotów zewnętrznych. W przypadku złożenia wniosku o wydanie takiej zgody wnioskujący jest proszony o potwierdzenie i udowodnienie, że będzie w stanie nadal poświęcać odpowiednią ilość czasu na wypełnianie swoich obowiązków.

Komitety Rady Dyrektorów

W skład Komitetu Audytu wchodzi wszyscy członkowie Rady Dyrektorów, a przewodniczy jej p. Stockwell. Komitet zbiera się co najmniej trzy razy do roku i dokonuje przeglądu śródrocznych i rocznych sprawozdań finansowych przed ich przedłożeniem Radzie Dyrektorów, a także podejmuje decyzję o wyborze biegłego rewidenta oraz zakresie, realizacji i wynagrodzeniu za usługi audytorskie. Funkcjonują również procedury zatwierdzania usług innych niż audytorskie świadczonych przez biegłego rewidenta Spółki.

ATLAS ESTATES LIMITED

Również cała Rada Dyrektorów wchodzi w skład Komitetu Inwestycyjnego, do którego zadań należy ocena i zatwierdzanie lub odrzucanie inwestycji zaproponowanych przez Zarządzającego Majątkiem. Komitet Inwestycyjny zbiera się w miarę potrzeb.

Spółka nie utworzyła odrębnego Komitetu ds. Wynagrodzeń i Nominacji, ponieważ wynagrodzenie Zarządzającego jest określone w Umowie o zarządzanie nieruchomościami, a wszelkie nominacje Rada Dyrektorów rozważa w pełnym składzie.

Tabela 3 – Obecność na posiedzeniach

	Rada Dyrektorów	Posiedzenia Komitetów	
		Komitet Audytu	Komitet Inwestycyjny
Liczba posiedzeń w ciągu roku	14	3	7
Quentin Spicer	12	3	6
Michael John Stockwell	10	2	5
Shelagh Mason	13	3	5
Helmut Tomanec	9	1	5

Obowiązki Rady Dyrektorów

Prawo spółek wyspy Guernsey wymaga od Rady Dyrektorów sporządzenia sprawozdania finansowego za każdy okres obrotowy. Sprawozdanie musi przedstawiać prawidłowy i rzetelny obraz sytuacji Spółki i Grupy na dzień zakończenia okresu obrotowego oraz wyników Grupy za dany okres obrotowy. Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Rada Dyrektorów ma obowiązek:

- doboru właściwych zasad rachunkowości i stosowania ich w sposób ciągły;
- formułowania osądów i szacunków w sposób rozsądny i ostrożny;
- zapewnienia, że sprawozdanie finansowe jest sporządzone zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską; oraz
- sporządzenia sprawozdania finansowego zgodnie z zasadą kontynuacji działalności, chyba że założenie kontynuacji działalności przez Grupę byłoby niewłaściwe.

Rada Dyrektorów odpowiada za zapewnienie, że księgi rachunkowe prowadzone są właściwie i pozwalają z odpowiednią rzetelnością przedstawić sytuację finansową Spółki i Grupy, a sprawozdanie finansowe jest sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi na Guernsey. Rada Dyrektorów odpowiada również za system kontroli wewnętrznej i ochronę aktywów Spółki i Grupy, a zatem również za podejmowanie właściwych działań w celu zapobieżenia i wykrywania oszustw finansowych i innych nieprawidłowości.

Zarządzający Majątkiem

Zarządzający Majątkiem również zobowiązał się do stosowania najwyższych standardów ładu korporacyjnego, zgodnie z kierunkiem nakreślonym przez Radę Dyrektorów. W przypadkach zleconych Zarządzający Majątkiem nadal wprowadzał obszerny system wymogów kontroli, weryfikacji i sprawozdawczości, które w jego przekonaniu umożliwią przestrzeganie tych standardów.

Zarządzający Majątkiem posiada Radę Dyrektorów (Rada „ZM”), w której skład wchodzi Przewodniczący będący dyrektorem niewykonawczym i czterech innych dyrektorów niewykonawczych. Rada zbiera się co najmniej cztery razy do roku oraz bardziej regularnie, gdy wymaga tego przegląd wymogów wynikających z Umowy o zarządzanie majątkiem. Oficjalny wykaz spraw zastrzeżonych do kompetencji Rady ZM, wynikający z zadań i obowiązków określonych w Umowie, został zatwierdzony i jest weryfikowany na bieżąco.

Zarządzający Majątkiem wyznaczył komitet inwestycyjny obejmujący czterech jego dyrektorów niewykonawczych. Komitet analizuje i zatwierdza propozycje nabycia i zbycia inwestycji, przedstawiane Spółce do zatwierdzenia i realizacji. Rada ZM kolektywnie zatwierdza nominacje kadry zarządzającej Zarządzającego Majątkiem, a szczegółowe informacje w tej sprawie przekazywane są do wiadomości Spółki.

ATLAS ESTATES LIMITED

Kontrola wewnętrzna

Dyrektorzy ponoszą ogólną odpowiedzialność za system kontroli wewnętrznej Grupy oraz za przeglądy jego efektywności. Rada Dyrektorów regularnie dokonuje przeglądu systemu, który jest zgodny z wytycznymi w sprawie kontroli wewnętrznej dla dyrektorów w ramach Połączonego Kodeksu (Internal Control Guidance for Directors on the Combined Code) wraz ze zmianami wprowadzonymi przez Komitet Turnbulla w październiku 2005 r. Mechanizmy kontroli zostały zaprojektowane w taki sposób, by pozwalały rozpoznać ryzyka, na które narażona jest Grupa, i zarządzać nimi, nie zaś po to, by całkowicie wyeliminować ryzyko niepowodzenia w realizacji celów biznesowych. W tym celu mechanizmy kontroli wewnętrznej dają zadowalającą, ale nie całkowitą pewność, że nie wystąpią istotne zniekształcenia lub straty. Wprowadzenie i realizacja kontroli wewnętrznej zostały powierzone Zarządzającemu Majątkiem, który regularnie informuje o odnośnych procesach wszystkich swoich pracowników, aby wiedzieli, za jakie dziedziny są odpowiedzialni. Systemy kontroli wewnętrznej obejmują planowanie strategiczne, dobór odpowiednio wykwalifikowanych kadr, regularną sprawozdawczość oraz monitorowanie wyników i efektywną kontrolę nad ponoszonymi nakładami kapitałowymi i inwestycjami.

Najważniejsze mechanizmy kontroli wewnętrznej w Grupie skupione są w systemie sprawozdawczości zarządczej obejmującym całą działalność gospodarczą. Kierownictwo Zarządzającego Majątkiem zbiera się co miesiąc, aby dokonać przeglądu systemów kontroli i ocenić wyniki i sytuację Grupy. Odrębny proces zarządzania ryzykiem obejmuje Dyrektorów i kadrę kierowniczą Spółki i Zarządzającego Majątkiem. Jego celem jest zidentyfikowanie czynników ryzyka, na jakie narażona jest Grupa, oraz ocena potencjalnych skutków dla działalności operacyjnej. O poważnych czynnikach ryzyka zidentyfikowanych w tym procesie informuje się Radę Dyrektorów, wraz z zaleceniami co do działań, które pozwolą dane ryzyko ograniczyć. Grupa korzysta z niezależnych podmiotów w zakresie przeprowadzania specjalistycznych analiz, dochodzeń lub podejmowania niezbędnych działań.

Wewnętrzna kontrola finansowa koncentruje się na jasno zdefiniowanym zestawie procedur kontroli oraz strukturze sprawozdawczości miesięcznej i kwartalnej. Dla każdego z aktywów sporządza się szczegółowe prognozy przychodów, przepływów pieniężnych oraz prognozy kapitałowe, które następnie są aktualizowane w ciągu roku i analizowane przez Zarządzającego Majątkiem i Radę Dyrektorów. Umowa o zarządzanie majątkiem zawiera precyzyjne wytyczne dla wszystkich transakcji dotyczących aktywów. Transakcje te podlegają zatwierdzeniu przez komitet inwestycyjny Zarządzającego Majątkiem, a następnie przez Radę Dyrektorów, przy określonych poziomach autoryzacji i progach minimalnych.

Zarządzający Majątkiem odpowiada za zarządzanie portfelem nieruchomości Grupy, powierzając to zadanie, w przypadkach uznanych za konieczne, odpowiednio wykwalifikowanym podmiotom zewnętrznym. Warunki takiego zlecenia obejmują wymóg sporządzania regularnych raportów w uzgodnionej formie.

Komitet Audytu odpowiada za przegląd skuteczności systemu wewnętrznej kontroli finansowej. Przeglądu tych procesów dokonuje się regularnie, a wszelkie ważne zagadnienia zidentyfikowane w wyniku przeglądu są przekazywane do rozważenia Radzie Dyrektorów.

Zgodnie z procedurami przedstawionymi w niniejszym raporcie Rada Dyrektorów przeprowadziła przegląd skuteczności systemu kontroli wewnętrznej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 r. Przegląd uwzględnił istotne zmiany, które miały miejsce od końca roku oraz potrzebę stworzenia pionu audytu wewnętrznego. Rada Dyrektorów postanowiła, że ze względu na wielkość Spółki tworzenie pionu audytu wewnętrznego nie byłoby uzasadnione, ale potrzeba ta będzie co roku analizowana.

Relacje z akcjonariuszami

Rada Dyrektorów zachęca do aktywnej komunikacji ze wszystkimi akcjonariuszami. Główny Dyrektor Wykonawczy i Dyrektor ds. Finansowych Zarządzającego Majątkiem są głównymi osobami do kontaktów dla akcjonariuszy i dążą oni do terminowego reagowania na ich ustne i pisemne zapytania. Przewiduje się umożliwienie nadsyłania pytań do Dyrektorów za pośrednictwem witryny internetowej Spółki.

W ramach procesu komunikacji w ciągu roku odbywają się spotkania Zarządzającego Majątkiem ze znaczącymi akcjonariuszami. Na spotkania te zapraszana jest również Rada Dyrektorów, której członkowie są dostępni, jeśli akcjonariusz poprosi o ich obecność. Wszyscy akcjonariusze są zawiadamiani z wyprzedzeniem co najmniej 20 dni roboczych o terminie Walnego Zgromadzenia, na którym wszyscy Dyrektorzy oraz Przewodniczący Komitetów są przedstawiani i odpowiadają na pytania.

W ciągu roku organizowane są spotkania z maklerami Spółki i innymi doradcami w celu przekazania informacji zwrotnych w sprawie opinii akcjonariuszy. Zagadnienia podnoszone na innych spotkaniach są przekazywane do wiadomości Rady Dyrektorów, która następnie omawia je na swoich posiedzeniach.

ATLAS ESTATES LIMITED

Zasada kontynuacji działalności

Po zebraniu informacji Rada Dyrektorów jest zdania, że Grupa i Spółka dysponują odpowiednimi zasobami umożliwiającymi dalsze prowadzenie działalności operacyjnej w dającej się przewidzieć przyszłości. Z tego względu Rada Dyrektorów nadal stosuje zasadę kontynuacji działalności przy sporządzaniu sprawozdań finansowych.

Ocena wyników

Umowa o zarządzanie majątkiem przewiduje formalny proces oceny wyników na podstawie kolektywnych wyników Zarządzającego, a nie poszczególnych osób. Kryteria oceny wyników opierają się na miernikach finansowych do realizacji w trakcie obowiązywania Umowy o zarządzanie majątkiem. Ponadto stosuje się procedury przeglądu metod i zasobów wykorzystywanych przez Zarządzającego Majątkiem oraz jego wyników w ciągu roku.

Stosuje się również procedury umożliwiające Radzie Dyrektorów ocenę wyników i poziomowi opłat za usługi świadczone przez Administratora i profesjonalnych doradców Spółki.

Oświadczenie w sprawie przestrzegania przepisów

W zakresie, w jakim jest to możliwe, w okresie objętym przeglądem Rada Dyrektorów przestrzegała postanowień Połączonego Kodeksu (the Combined Code). Z wyjątkiem postanowień wymienionych poniżej i w Raporcie w sprawie wynagrodzeń, w okresie obrotowym zakończonym 31 grudnia 2007 r. Spółka przestrzegała postanowień zawartych w Rozdziale 1 Kodeksu.

Zgodnie z możliwością przewidzianą w artykule A.4.1 nie utworzono Komitetu ds. Nominacji, ze względu na niewielką liczbę Dyrektorów wchodzących w skład Rady Dyrektorów.

Artykuł A.7.1 Kodeksu wymaga, by dyrektorzy niewykonawczy byli powoływani na czas określony. Rada Dyrektorów jest zdania, że ze względu na charakter zarządzania Spółką rozwiązanie takie byłoby niewłaściwe. Statut Spółki przewiduje rezygnację, na zasadzie rotacyjnej, jednej trzeciej składu Rady Dyrektorów każdego roku.

Ze względu na umowne regulacje relacji z Zarządzającym Majątkiem i niewykonawczy status poszczególnych członków Rady Dyrektorów, nie utworzono Komitetu ds. Wynagrodzeń, czego wymaga art. B.2.1.

Informacje o Dyrektorach ubiegających się o reelekcję na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki podano na stronie 17.

ATLAS ESTATES LIMITED

Raport w sprawie wynagrodzeń

Rada Dyrektorów przedstawia niniejszy raport w sprawie wynagrodzeń swoich i Zarządzającego Majątkiem („Raport”), sporządzony zgodnie z powszechnie przyjętą praktyką.

Raport podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, na którym zatwierdzone zostanie sprawozdanie finansowe Spółki. Projekt stosownej uchwały zostanie poddany pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu.

Raport składa się z dwóch części, z których jedna zawiera informacje podlegające badaniu przez biegłego rewidenta Spółki, a druga – informacje niebadane.

Informacje niebadane

Dyrektorzy niewykonawczy

Wszyscy dyrektorzy niewykonawczy powoływani są na konkretnych warunkach, które obejmują uczestnictwo w Komitecie Audytu oraz wysokość wynagrodzenia wypłacanego za świadczone przez nich usługi. Wysokość wynagrodzeń określana jest przez Radę Dyrektorów zgodnie ze Statutem Spółki i podlega corocznemu przeglądowi na podstawie wyników danego Dyrektora oraz wynagrodzeń wypłacanych dyrektorom niewykonawczym podobnych spółek.

Dyrektorzy niewykonawczy nie są objęci programem warrantów.

Szczegółowe informacje o czasie obowiązywania umów z osobami, które pełniły funkcje dyrektorów niewykonawczych w ciągu roku obrotowego, przedstawia tabela poniżej:

Tabela 5 – Umowy z dyrektorami niewykonawczymi			
	Data umowy	Okres	Okres wypowiedzenia
Quentin Spicer	9 lutego 2006 r.	nieokreślony	90 dni
Michael John Stockwell	3 lutego 2006 r.	nieokreślony	90 dni
Shelagh Mason	3 lutego 2006 r.	nieokreślony	90 dni
Helmut Tomanec	3 lutego 2006 r.	nieokreślony	90 dni

Zarządzający Majątkiem

Podpisując Umowę o zarządzanie majątkiem, Spółka starała się opracować pakiet wynagrodzeń, który łączyłby element opłaty bazowej z wynagrodzeniem za wyniki, które motywowałoby Zarządzającego Majątkiem i zapewniało zbieżność jego interesów z wynikami i rozwojem Spółki oraz długoterminowym przyrostem wartości dla akcjonariuszy.

Pakiet wynagrodzeń Zarządzającego Majątkiem obejmuje trzy główne elementy:

Wynagrodzenie bazowe

W ramach wynagrodzenia za usługi świadczone przez AMC firma ta otrzymywać będzie roczną opłatę za zarządzanie w wysokości 2 procent wartości aktywów netto na koniec poprzedniego roku obrotowego (pomniejszonej o niezainwestowane wpływy netto z pierwotnej oferty publicznej lub ewentualnych kolejnych emisji kapitału akcyjnego), z zastrzeżeniem, że minimalna wysokość opłaty za każdy z dwóch okresów do 31 grudnia 2007 r. wyniesie równowartość rocznej płatności w kwocie 4,6 mln euro.

Ponadto Spółka zwróci AMC wszelkie koszty i wydatki poniesione w toku wypełniania obowiązków wynikających z Umowy o zarządzanie majątkiem (z wyłączeniem jej własnych kosztów operacyjnych).

Wynagrodzenie za wyniki

Ponadto AMC będzie otrzymywać wynagrodzenie za wyniki, płatne pod warunkiem, że całkowity zwrot dla akcjonariuszy w dowolnym roku przekroczy 12 procent (po korekcie rekompensującej którekolwiek z lat poprzednich, w których całkowity zwrot dla akcjonariuszy był ujemny – uprzywilejowana stopa zwrotu, ang. hurdle rate). Po przekroczeniu takiego progu AMC ma prawo otrzymać wynagrodzenie w wysokości 25 procent kwoty, o jaką całkowity zwrot dla akcjonariuszy za dany okres obrotowy przekroczy uprzywilejowaną stopę zwrotu za dany okres, pomnożone przez wartość aktywów netto na koniec roku obrotowego, po odjęciu dywidendy zadeklarowanej, lub przewidywanej, ale jeszcze niewypłaconej za dany okres.

Spółka ma opcję wypłaty jednej trzeciej wynagrodzenia za wyniki należnego AMC na mocy umowy w formie nowych akcji zwykłych wyemitowanych na rzecz AMC po cenie równej średniej cenie zamknięcia akcji Spółki za okres 45 dni poprzedzających datę emisji takich akcji. Opcja ta nie może być wykonana, jeśli powodowałaby powstanie po stronie Spółki obowiązku złożenia oferty w rozumieniu Kodeksu Miejskiego (City Code).

ATLAS ESTATES LIMITED

Okres obowiązywania i terminy wypowiedzenia umowy

Umowa o zarządzanie majątkiem będzie początkowo obowiązywać przez okres siedmiu lat, po którym może zostać wypowiedziana przez którąkolwiek ze stron z zachowaniem 12-miesięcznego terminu wypowiedzenia. Umowę można rozwiązać w dowolnym terminie z powodu poważnego naruszenia jej warunków przez którąkolwiek ze stron, w przypadku gdy naruszenie nie zostanie naprawione w ciągu 90 dni (21 dni, jeśli naruszenie dotyczy braku płatności kwot należnych Zarządzającemu Majątkiem) lub w przypadku niewypłacalności którejkolwiek ze stron. Spółka może również rozwiązać Umowę w przypadku, gdy którykolwiek z akcjonariuszy AMC sprzeda (z wyjątkiem pewnych kategorii dozwolonych transakcji wewnątrzgrupowych) ponad 49 procent swojego udziału w ACM na datę dopuszczenia do obrotu, lub w przypadku gdy akcjonariusze AMC (lub dozwolone podmioty przekazujące w ich imieniu) przestaną być kolektywnie właścicielami co najmniej 75 procent wyemitowanego kapitału akcyjnego AMC. Spółka ma również prawo wypowiedzieć umowę, jeśli z dowolnego powodu stanie się rezydentem podatkowym Wielkiej Brytanii. W wyniku wypowiedzenia Umowy, Zarządzający będzie uprawniony do odbioru wszelkich należnych (niewypłaconych) opłat lub innych należności jak również wynagrodzenia za wyniki.

Program przydziału akcji

W dniu 23 lutego 2006 r. Spółka wykonała i przyjęła instrument warrantowy przewidujący emisję warrantów na 5.114.153 akcji zwykłych. Po realizacji opcji dodatkowego przydziału akcji (ang. Greenshoe option) w dniu 15 marca 2006 r., wykonano i przyjęto kolejny instrument warrantowy na kolejnych 373.965 akcji zwykłych. Warranty mogą być zrealizowane w okresie od 1 marca 2006 r. do wcześniejszej z następujących dwóch dat: (i) 28 lutego 2013 r., i (ii) w momencie uzyskania przez oferenta prawa do nabycia całości wyemitowanego kapitału akcyjnego Spółki.

Cena realizacji warrantów wynosi 5 (pięć) euro. Cena realizacji i liczba akcji zwykłych dotyczących takich warrantów będzie podlegać korekcie w przypadku wydarzeń rozładniających, w tym wypłaty przez Spółkę dywidend gotówkowych lub specjalnych, połączeń, reorganizacji, reklasyfikacji, konsolidacji, fuzji lub sprzedaży wszystkich lub niemal wszystkich aktywów Grupy lub innych wydarzeń rozładniających. Warranty są przenaszalne bez ograniczeń.

Informacje zbadane

Łączne kwoty wynagrodzenia Rady Dyrektorów wyniosły:

Tabela 7 – Wynagrodzenia Rady Dyrektorów – tylko pieniężne	2007
	EUR
Dyrektorzy niewykonawczy	
Quentin Spicer	64.083
Michael John Stockwell	60.705
Shelagh Mason	53.459
Helmut Tomanec	53.031
Razem	231.278

ATLAS ESTATES LIMITED

Tabela 8 – Warranty na akcje w emisji

	Przyznane	Przekazane	Na 31.12.2007 r.	Data przyznania	Data wykonania
Rafael Berber	306.849		306.849	24 lutego 2006 r.	1 marca 2007 r.
	306.849		306.849	24 lutego 2006 r.	1 marca 2008 r.
	22.438		22.438	20 marca 2006 r.	1 marca 2007 r.
	22.438		22.438	20 marca 2006 r.	1 marca 2008 r.
Roni Izaki	306.849		306.849	24 lutego 2006 r.	1 marca 2007 r.
	306.849		306.849	24 lutego 2006 r.	1 marca 2008 r.
	22.438		22.438	20 marca 2006 r.	1 marca 2007 r.
	22.438		22.438	20 marca 2006 r.	1 marca 2008 r.
Dori Dankner	306.849		306.849	24 lutego 2006 r.	1 marca 2007 r.
	306.849		306.849	24 lutego 2006 r.	1 marca 2008 r.
	22.438		22.438	20 marca 2006 r.	1 marca 2007 r.
	22.438		22.438	20 marca 2006 r.	1 marca 2008 r.
Gadi Dankner	306.849		306.849	24 lutego 2006 r.	1 marca 2007 r.
	306.849		306.849	24 lutego 2006 r.	1 marca 2008 r.
	22.438		22.438	20 marca 2006 r.	1 marca 2007 r.
	22.438		22.438	20 marca 2006 r.	1 marca 2008 r.
D Saradhi Rajan	306.849	(98.786)	208.063	24 lutego 2006 r.	1 marca 2007 r.
	306.849	(98.786)	208.063	24 lutego 2006 r.	1 marca 2008 r.
	22.438		22.438	20 marca 2006 r.	1 marca 2007 r.
	22.438		22.438	20 marca 2006 r.	1 marca 2008 r.
Lou Silver		98.786	98.786		1 marca 2007 r.
		98.786	98.786		1 marca 2008 r.
Atlas Management Company Limited	511.416		511.416	24 lutego 2006 r.	1 marca 2007 r.
	511.416		511.416	24 lutego 2006 r.	1 marca 2008 r.
	511.416		511.416	24 lutego 2006 r.	1 marca 2009 r.
	511.415		511.415	24 lutego 2006 r.	1 marca 2010 r.
	37.396		37.396	20 marca 2006 r.	1 marca 2007 r.
	37.396		37.396	20 marca 2006 r.	1 marca 2008 r.
	37.396		37.396	20 marca 2006 r.	1 marca 2009 r.
	37.397		37.397	20 marca 2006 r.	1 marca 2010 r.

Warranty zostały wyemitowane po zerowym koszcie dla ich odbiorców. Brak jest powiązanych z wynikami kryteriów wykonania warrantów – mogą one być wykonane na dzień wykonania wskazany powyżej lub natychmiast po zmianie kontroli nad Spółką. Warunki warrantów nie uległy zmianie w ciągu okresu.

Nie wyemitowano dla dyrektorów warrantów na akcje którejkolwiek ze spółek Grupy.

W okresie obrotowym zakończonym 31 grudnia 2007 r., cena rynkowa akcji zwykłych mieściła się w przedziale 3,59 – 2,26 GBP.

Zatwierdzenie

Rada Dyrektorów zatwierdziła niniejszy raport w sprawie wynagrodzeń bez poprawek. Raport został zatwierdzony przez Radę Dyrektorów w dniu 26 marca 2008 r. oraz podpisany w jej imieniu przez:

Quentin Spicer
Dyrektor
26 marca 2008 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Raport niezależnego biegłego rewidenta dla członków Atlas Estates Limited

Przeprowadziliśmy badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Atlas Estates Limited za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 r., obejmującego rachunek zysków i strat i skonsolidowany rachunek zysków i strat, bilans i skonsolidowany bilans, zestawienie zmian w kapitale własnym i skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych i skonsolidowane sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych oraz informację dodatkową. Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości w nim przedstawionymi.

Obowiązki Dyrektorów i biegłego rewidenta

Obowiązki Dyrektorów w zakresie sporządzenia sprawozdania finansowego zgodnego z obowiązującymi przepisami prawa wyspy Guernsey oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Unię Europejską zostały przedstawione w Oświadczeniu w Sprawie Obowiązków Dyrektorów.

Naszym zadaniem jest przeprowadzenie badania niniejszego sprawozdania finansowego zgodnie z odpowiednimi wymogami prawnymi i regulacyjnymi oraz Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej (obowiązującymi w Wielkiej Brytanii i Irlandii). Niniejszy raport wraz z opinią został sporządzony wyłącznie dla członków Spółki jako jej organu, zgodnie z rozdziałem 64 Ustawy o spółkach z 1994 r. obowiązującej na wyspie Guernsey, i w żadnym innym celu. Wydając niniejszą opinię, nie przyjmujemy na siebie odpowiedzialności w odniesieniu do żadnego innego celu lub wobec żadnej innej osoby, której niniejszy raport zostanie pokazany lub w której posiadaniu może się znaleźć, za wyjątkiem przypadków, gdy udzielimy na to uprzedniej pisemnej zgody.

Niniejszy raport przedstawia naszą opinię w sprawie prawidłowości i rzetelności sprawozdania finansowego oraz jego zgodności z Ustawą o spółkach z 1994 r. obowiązującą na wyspie Guernsey. Wypowiadamy się również, czy naszym zdaniem informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Spółki są zgodne z przedstawionymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto raport zawiera opinię, czy naszym zdaniem Grupa odpowiednio prowadziła księgi rachunkowe oraz czy otrzymaliśmy wszelkie informacje i wyjaśnienia niezbędne w celu przeprowadzenia badania.

Zapoznaliśmy się z pozostałymi informacjami zawartymi w niniejszym Raporcie Rocznym i – w przypadku zidentyfikowania oczywistych zniekształceń lub istotnych niespójności względem informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym – rozważyliśmy skutki takiej sytuacji dla naszego raportu. Pozostałe informacje obejmują: Wprowadzenie, Oświadczenie Przewodniczącego Rady Dyrektorów, Przegląd działalności Zarządzającego Majątkiem, Informacje o portfelu nieruchomości, Dyrektorzy, Doradcy, Sprawozdanie z działalności Spółki, Przegląd zasad ładu korporacyjnego, oraz Raport w sprawie wynagrodzeń.

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, na podstawie wybranej próby, dowodów potwierdzających kwoty i ujawnienia wykazane w sprawozdaniu finansowym. Badanie obejmowało również ocenę istotnych oszacowań dokonywanych przy sporządzeniu sprawozdania finansowego oraz ocenę, czy zasady rachunkowości stosowane przez Spółkę i Grupę są dostosowane do jej specyfiki, stosowane w sposób ciągły i odpowiednio ujawnione.

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

Opinia

Naszym zdaniem:

- załączone sprawozdanie finansowe przedstawia, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, prawidłowy i rzetelny obraz sytuacji Grupy i Spółki na dzień 31 grudnia 2007 r. oraz straty poniesionej przez Spółkę i zysku poniesionego przez Grupę a także przepływów pieniężnych Spółki i Grupy za rok zakończony tą datą;
- sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w sposób prawidłowy oraz zgodny z przepisami Ustawy o spółkach z 1994 r. obowiązującej na wyspie Guernsey; oraz

ATLAS ESTATES LIMITED

- informacje przedstawione w Sprawozdaniu z działalności są spójne ze sprawozdaniem finansowym.

PricewaterhouseCoopers CI LLP
Biegli Księgowi
Guernsey, Wyspy Normandzkie
26 marca 2008 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

	Grupa	Grupa 11 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2006 r. (Przekształcone) tys. EUR	Spółka 2007 r. tys. EUR	Spółka 11 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2006 r. tys. EUR	Nota
Przychody ze sprzedaży	27.375	5.321	-	-	3
Koszty własne sprzedaży	(19.615)	(4.739)	-	-	4.1
Zysk brutto	7,760	582	-	-	
Koszty administracyjne	(24.317)	(14.774)	(15.399)	(11.037)	4.2
Pozostałe przychody operacyjne	3.513	650	-	-	
Pozostałe koszty operacyjne	(6.228)	(580)	(2.109)	-	
Wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych	36.160	5.612	-	-	14
Pozostałe zyski i straty netto	523	(167)	316	(231)	5
Odpis z tytułu utraty wartości dotyczący wartości firmy	(201)	(13.354)	-	-	28
Ujemna wartość firmy z tytułu nabycia	389	11.398	-	-	28
Zysk/(strata) operacyjna	17.599	(10.633)	(17.192)	(11.266)	
Przychody finansowe	1.794	2.507	11.169	6.727	6
Koszty finansowe	(8.042)	(1.663)	(6)	(9)	6
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	11.351	(9.789)	(6.029)	(4.550)	
Podatek dochodowy	(3.095)	(840)	-	-	7
Zysk/(strata) netto	8.256	(10.629)	(6.029)	(4.550)	
Przypadające na rzecz:					
Akcjonariuszy Spółki	8.196	(10.690)	(6.029)	(4.550)	
Udziałowców mniejszościowych	60	61	-	-	
	8.256	(10.629)	(6.029)	(4.550)	
Zysk/(strata) na 1 akcję zwykłą (0,01 EUR) – podstawowy (w eurocentach)	17,0	(21,8)	nd.	nd.	9
Zysk/(strata) na 1 akcję zwykłą (0,01 EUR) – rozwodniony (w eurocentach)	17,0	(21,8)	nd.	nd.	9

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANY BILANS

Na dzień 31 grudnia 2007 r.

	Grupa 2007 r. tys. EUR	Grupa 2006 r (Przekształcone) tys. EUR	Spółka 2007 r. tys. EUR	Spółka 2006 r. tys. EUR	Nota
AKTYWA					
Aktywa trwałe					
Wartości niematerialne	942	162	-	-	11
Grunty w leasingu operacyjnym	18.984	18.422	-	-	12
Rzeczowe aktywa trwałe	113.469	88.818	-	-	13
Nieruchomości inwestycyjne	217.040	67.585	-	-	14
Pozostałe należności z tytułu pożyczek	8.674	327	263	-	18
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3.284	1.821	-	-	23
Inwestycje w spółkach zależnych	-	-	21.220	21.220	16
Pożyczki udzielone spółkom zależnym	-	-	177.965	173.304	18
	362.393	177.135	199.448	194.524	
Aktywa obrotowe					
Zapasy	124.644	99.205	-	-	17
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	9.602	22.241	142	310	18
Środki pieniężne	34.861	62.672	3.232	48.276	19
	169.107	184.118	3.374	48.586	
AKTYWA RAZEM	531.500	361.253	202.822	243.110	
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(51.514)	(30.724)	(9.734)	(20.228)	21
Kredyty bankowe	(29.822)	(2.892)	-	-	22
	(81.336)	(33.616)	(9.734)	(20.228)	
Zobowiązania długoterminowe					
Pozostałe zobowiązania	(8.667)	(6.047)	-	-	21
Kredyty bankowe	(188.666)	(76.170)	-	-	22
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(28.715)	(21.558)	-	-	23
	(226.048)	(103.775)	-	-	
ZOBOWIĄZANIA RAZEM	(307.384)	(137.391)	(9.734)	(20.228)	
AKTYWA NETTO	224.116	223.862	193.088	222.882	

ATLAS ESTATES LIMITED

KAPITAŁ WŁASNY					
Kapitał zakładowy	484	484	484	484	24
Kapitał z aktualizacji wyceny	8.144	2.981	-	-	26
Pozostałe kapitały podlegające podziałowi	202.320	226.406	202.320	226.406	26
Pozostałe kapitały rezerwowe	14.060	2.851	-	-	26
Zakumulowana strata	(1.631)	(10.148)	(9.716)	(4.008)	
Kapitał przypadający na Akcjonariuszy Spółki	223.377	222.574	193.088	222.882	
Udziały mniejszości	739	1.288	-	-	27
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM	224.116	223.862	193.088	222.882	

Podstawowa wartość aktywów netto na akcję	€4,98	€4,59	nd.	nd.
---	-------	-------	-----	-----

Noty objaśniające na stronach od 42 do 78 stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sprawozdanie finansowe na stronach od 35 do 78 zostało zatwierdzone decyzją Rady Dyrektorów z dnia 26 marca 2008 r. i podpisane w jej imieniu przez:

Quentin Spicer
Przewodniczący

Shelagh Mason
Dyrektor

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

Grupa	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zakumulo- wana strata	Razem	Udziały mniej- szości	Kapitał własny razem
	tys. EUR	tys. EUR	tys. EUR	tys. EUR	tys. EUR	tys. EUR
Na dzień 3 lutego 2006 r.	-	-	-	-	-	-
Korekty z tytułu różnic kursowych	-	3.152	-	3.152	(31)	3.121
Aktualizacja wyceny nieruchomości	-	3.680	-	3.680	-	3.680
Podatek odroczoney od korekt z tytułu różnic kursowych	-	(301)	-	(301)	3	(298)
Podatek odroczoney od aktualizacji wyceny nieruchomości	-	(699)	-	(699)	-	(699)
Wynik finansowy ujęty bezpośrednio w kapitałach	-	5.832	-	5.832	(28)	5.804
Wynik finansowy okresu obrotowego	-	-	(10.690)	(10.690)	61	(10.629)
Łącznie ujęty wynik za okres	-	5.832	(10.690)	(4.858)	33	(4.825)
Emisja akcji	493	246.472	-	246.965	-	246.965
Koszty emisji akcji	-	(14.049)	-	(14.049)	-	(14.049)
Udziały mniejszości z nabycia	-	-	-	-	1.255	1.255
Akcje wykupione i umorzone	(9)	(3.977)	-	(3.986)	-	(3.986)
Wynagrodzenia w postaci akcji	-	-	542	542	-	542
Wypłacone dywidendy	-	(2.040)	-	(2.040)	-	(2.040)
Na dzień 31 grudnia 2006 r.	484	232.238	(10.148)	222.574	1.288	223.862
Korekty z tytułu różnic kursowych	-	11.739	-	11.739	-	11.739
Podatek odroczoney od korekt z tytułu różnic kursowych	-	(530)	-	(530)	-	(530)
Aktualizacja wyceny nieruchomości	-	4.054	-	4.054	-	4.054
Podatek odroczoney od aktualizacji wyceny nieruchomości	-	1.109	-	1.109	-	1.109
Wynik finansowy ujęty bezpośrednio w kapitałach	-	16.372	-	16.372	-	16.372
Wynik finansowy okresu obrotowego	-	-	8.196	8.196	60	8.256
Łącznie ujęty wynik za okres	-	16.372	8.196	24.568	60	24.628
Udziały mniejszości	-	-	-	-	(609)	(609)
Akcje wykupione i umorzone	-	(16.023)	-	(16.023)	-	(16.023)
Wynagrodzenia w postaci akcji	-	-	321	321	-	321
Wypłacone dywidendy	-	(8.063)	-	(8.063)	-	(8.063)
Na dzień 31 grudnia 2007 r.	484	224.524	(1.631)	223.377	739	224.116

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM – cd.

Rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

Spółka	Kapitał zakładowy tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe tys. EUR	Zakumulo- wana strata tys. EUR	Kapitał własny razem tys. EUR
Na dzień 3 lutego 2006 r.				
Wynik finansowy okresu obrotowego	-	-	(4.550)	(4.550)
Emisja akcji	493	246.472	-	246.965
Koszty emisji akcji	-	(14.049)	-	(14.049)
Akcje wykupione i umorzone	(9)	(3.977)	-	(3.986)
Wypłaty w postaci akcji	-	-	542	542
Wypłacone dywidendy	-	(2.040)	-	(2.040)
Na dzień 31 grudnia 2006 r.	484	226.406	(4.008)	222.882
Wynik finansowy okresu obrotowego	-	-	(6.029)	(6.029)
Akcje wykupione i umorzone	-	(16.023)	-	(16.023)
Wypłaty w postaci akcji	-	-	321	321
Wypłacone dywidendy	-	(8.063)	-	(8.063)
Na dzień 31 grudnia 2007 r.	484	202.320	(9.716)	193.088

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

	Nota	Grupa 2007 r. tys. EUR	Grupa 11 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2006 r. (Przekształcone) tys. EUR	Spółka 2007 r. tys. EUR	Spółka 11 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2006 r. tys. EUR
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	20	(9.953)	(11.741)	(27.460)	(4.910)
Odsetki otrzymane		1.794	2.457	11.169	2.432
Odsetki zapłacone		(8.042)	(1.592)	(6)	(9)
Podatek zapłacony		(29)	(128)	-	-
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej		(16.230)	(11.004)	(16.297)	(2.487)
Działalność inwestycyjna					
Nabycie spółek zależnych (pomniejszone o nabyte środki pieniężne)		(16.575)	(53.099)	-	(15.712)
Sprzedaż udziałów w podmiotach zależnych		6.951	-	-	-
Środki złożone na rachunkach escrow w odniesieniu do nabywanych nieruchomości		-	(1.800)	-	-
Depozyty zapłacone na zabezpieczenie przyszłych transakcji nabycia nieruchomości		-	(15.024)	-	-
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(105.871)	(12.821)	-	-
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(3.424)	(17.260)	-	-
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych		12	169	-	-
Nabycie wartości niematerialnych - oprogramowanie		(920)	(183)	-	-
Pożyczki udzielone spółkom zależnym		-	-	(4.662)	(91.860)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		(119.827)	(100.018)	(4.662)	(107.572)
Działalność finansowa					
Wypłacone dywidendy		(8.063)	(2.079)	(8.063)	(2.079)
Płatności na nabycie lub umorzenie akcji własnych jednostki		(16.023)	(3.986)	(16.023)	(3.986)
Zapłacone koszty emisji akcji		-	(14.049)	-	(14.049)
Wpływy z emisji akcji		-	178.451	-	178.450
Zaciągnięte kredyty bankowe		139.427	10.329	-	-
Pożyczki udzielone partnerom		(8.076)	(327)	-	-
Pożyczki uzyskane od inwestorów mniejszościowych		3.608	2.286	-	-
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej		110.873	170.625	(24.086)	158.336
(Zmniejszenie)/ zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu		(25.184)	59.603	(45.045)	48.277
Skutki różnic kursowych		(2.627)	3.069	-	-
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu		(27.811)	62.672	(45.045)	48.277

ATLAS ESTATES LIMITED

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	62.672	-	48.277	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	34.861	62.672	3.232	48.277
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	34.861	62.672	3.232	48.277
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-
	34.861	62.672	3.232	48.277

ATLAS ESTATES LIMITED

OPIS STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) oraz interpretacjami KIMSF przyjętymi przez Unię Europejską, a tym samym jest zgodne z art. 4 Rozporządzenia UE w sprawie stosowania Międzynarodowych Standardów Rachunkowości. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na zasadzie kosztu historycznego, z uwzględnieniem aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych, gruntów i budynków. Dane porównawcze obejmują tylko 11 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2006 r., ponieważ Grupa została utworzona w lutym 2006 r. Najważniejsze stosowane zasady rachunkowości zostały przedstawione poniżej.

Zmiany w stosunku do poprzednio opublikowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Dane porównawcze za okres 11 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2006 r. zostały przekształcone w sposób następujący:

- (i) Dodatkowe obciążenie w kwocie 700.000 euro zostało zaksięgowane w ciężar kosztów administracyjnych, w korespondencji z pozycją rozliczeń międzyokresowych biernych w związku z saldem VAT, który w ocenie spółki stał się nieodzyskiwalny.
- (ii) Dodatkowe aktywo z tytułu podatku odroczonego zostało rozpoznane w kwocie 700.000 euro, w korespondencji z pozycją podatku odroczonego w rachunku zysków i strat w celu odzwierciedlenia strat powstałych w spółkach zależnych.
- (iii) Grunt w leasingu operacyjnym o wartości 18.422.000 euro został wykazany w odrębnej linii w bilansie. Poprzednio grunt ten był prezentowany jako rzeczowe aktywa trwałe.
- (iv) Koszty administracyjne w kwocie 2.257.000 euro zostały, dla zapewnienia porównywalności, przeklasyfikowane do kosztu własnego sprzedaży

Zmiany te nie miały wpływu na wynik finansowy ani aktywa netto poprzednio opublikowane przez Grupę.

Podstawa konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdania finansowe Spółki oraz jej podmiotów zależnych za okres do 31 grudnia 2007 r. Podmiotami zależnymi są jednostki kontrolowane przez Spółkę. Kontrola polega na możliwości bezpośredniego lub pośredniego kierowania polityką finansową i operacyjną innej jednostki, w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

Wyniki podmiotów zależnych i wspólnych przedsięwzięć nabytych lub zbytych w ciągu okresu uwzględnia się, odpowiednio, od daty nabycia lub do daty zbycia. W razie konieczności sprawozdania finansowe podmiotów zależnych i wspólnych przedsięwzięć koryguje się w celu dostosowania przyjętych zasad rachunkowości do zasad stosowanych przez Grupę.

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

Grupa wykazuje udziały we wspólnych przedsięwzięciach metodą konsolidacji proporcjonalnej. Udział Grupy w aktywach, pasywach, przychodach, kosztach i przepływach środków pieniężnych jednostek współkontrolowanych jest łączony pozycja po pozycji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządza się w euro i przedstawia w tysiącach euro („tys. EUR”).

Sprawozdawczość według segmentów działalności

Segment działalności stanowi grupa aktywów i operacji uczestniczących w dostarczeniu produktu lub usługi, z którymi związane są ryzyka i korzyści inne niż ryzyka i korzyści charakterystyczne dla innych segmentów działalności. Segment geograficzny uczestniczy w dostarczeniu produktu lub usługi w określonym środowisku gospodarczym, z którym związane są ryzyka i korzyści inne niż ryzyka i korzyści charakterystyczne dla segmentów działających w innych środowiskach gospodarczych.

Podstawowymi segmentami sprawozdawczości Grupy są segmenty branżowe, a segmentami pomocniczymi – segmenty geograficzne.

ATLAS ESTATES LIMITED

OPIS STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI – c.d.

Ujmowanie przychodów

Przychody obejmują:

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

Przychody z najmu obejmują przychody z działalności zarządzanej, takiej jak obsługa parkingów. Opłaty za usługi i inne wpływy obejmują przychody uzyskane w związku z opłatami za usługi oraz koszty odzyskiwalne bezpośrednio, a także wszelkie powiązane z nimi opłaty za zarządzanie.

Przychody z najmu są ujmowane liniowo przez okres trwania umowy. Przychody z tytułu opłat usługowych i zarządczych są rozpoznawane w momencie poniesienia związanych z nimi kosztów. Zmiany przychodów z najmu w wyniku dostosowania wysokości czynszów do warunków rynkowych lub wzrostów związanych z okresową indeksacją są ujmowane od dnia, w którym dana korekta stała się wymagalna. Specjalne oferty promocyjne udzielane najemcom są ujmowane jako integralna część wynagrodzenia netto za korzystanie z nieruchomości, proporcjonalnie przez okres trwania umowy najmu. Przychody z najmu i opłaty usługowe wykazane są w kwotach netto (bez uwzględnienia VAT oraz innych podatków od sprzedaży).

Przychody ze sprzedaży miejsc hotelowych, artykułów spożywczych i napojów ujmuje się w momencie, gdy świadczenie ma miejsce lub produkt jest dostarczony, bez podatku VAT i innych podatków od sprzedaży.

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

Pozostałe przychody, w tym sprzedaż usług komunalnych oraz inne przychody z opłat za zarządzanie, są wyceniane w wartości godziwej zapłaty otrzymanej lub należnej z tytułu towarów i usług dostarczonych w toku normalnej działalności gospodarczej, bez podatku VAT i innych podatków od sprzedaży. Przychody te są rozpoznawane w momencie poniesienia związanych z nimi kosztów.

Wynagrodzenia w postaci akcji

Koszty przyznania warrantów Zarządzającemu Majątkiem, jego dyrektorom i pracownikom obciążają rachunek zysków i strat. Korespondujące księgowanie jest dokonywane w kapitałach. Grupa stosuje model wyceny opcji Blacka-Scholesa, a określona w ten sposób wartość jest amortyzowana w rachunku zysków i strat przez okres, na który warranty zostały przyznane.

Waluty obce

Jednostkowe sprawozdania finansowe poszczególnych spółek Grupy prezentuje się w walucie głównego środowiska gospodarczego, w którym dana spółka działa (walucie funkcjonalnej). Dla celów sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, wyniki i pozycję finansową poszczególnych spółek Grupy wyraża się 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 obowiązujących na dzień transakcji. Na każdy dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne denominowane w walutach obcych są przeliczane po kursie obowiązującym na dany dzień bilansowy. Pozycje niepieniężne wykazywane w wartości godziwej denominowane w walutach obcych są przeliczane po kursie obowiązującym na dzień ustalenia wartości godziwej. Pozycje niepieniężne wyceniane po koszcie historycznym w walutach obcych nie są przeliczane.

Zyski i straty z tytułu rozliczenia pozycji pieniężnej oraz z tytułu przeliczenia pozycji pieniężnych ujmuje się w rachunku zysków i strat okresu obrotowego. Zyski i straty z tytułu przeliczenia pozycji niepieniężnych wykazywanych w wartości godziwej ujmuje się w rachunku zysków i strat danego okresu obrotowego, z wyjątkiem różnic powstających z tytułu przeliczenia pozycji niepieniężnych, w przypadku których zyski i straty są rozliczane bezpośrednio z kapitałem własnym. W przypadku takich pozycji niepieniężnych, element zysku lub straty związany z różnicami kursowymi jest również rozliczany bezpośrednio z kapitałem własnym.

ATLAS ESTATES LIMITED

OPIS STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI – c.d.

W procesie konsolidacji aktywa i pasywa jednostek Grupy działających za granicą są przeliczane po kursach obowiązujących na dzień bilansowy. Pozycje przychodów i kosztów przelicza się po średnim kursie za dany okres. Powstałe różnice kursowe zalicza się do kapitałów i przenosi na konto kapitału z aktualizacji wyceny. Takie różnice ujmuje się w rachunku zysków i strat okresu, w którym odnośne operacje zostały zbyte.

Wartość firmy i korekty wartości godziwej z tytułu nabycia jednostki zagranicznej wykazuje się jako aktywa lub pasywa tej jednostki i przelicza po kursie zamknięcia.

Leasing

Gdy Grupa jest leasingobiorcą:

Leasing operacyjny – umowy zawarte przez Grupę, w których zasadniczo wszystkie ryzyka i korzyści z tytułu własności zachowuje druga strona kontraktu – leasingodawca. Wszelkie płatności z tytułu leasingu operacyjnego obciążają rachunek zysków i strat liniowo przez okres trwania umowy leasingowej.

Leasing finansowy – umowy zawarte przez Grupę, w których zasadniczo wszystkie ryzyka i korzyści z tytułu własności przysługują Grupie. W takich przypadkach aktywa będące przedmiotem leasingu są aktywowane w wartości godziwej nieruchomości, nie wyższej niż wartość bieżąca minimalnych płatności z tytułu leasingu. Każda płatność z tytułu leasingu jest alokowana pomiędzy zobowiązania i opłaty z tytułu finansowania, w taki sposób, by uzyskać stałą stopę dla niespłaconego salda finansowego. Odnośne zobowiązanie jest zaliczane do zobowiązań krótko- i długoterminowych, po odliczeniu opłat z tytułu finansowania. Opłaty z tytułu finansowania obciążają rachunek zysków i strat przez okres obowiązywania umowy w taki sposób, by uzyskać stałą okresową stopę oprocentowania w stosunku do niespłaconego salda. Nieruchomości inwestycyjne nabyte w ramach leasingu finansowego są wykazywane w wartości godziwej.

Długoterminowe umowy najmu/dzierżawy gruntów – Grupa jest leasingobiorcą w umowach długoterminowego najmu/dzierżawy gruntów, które nie skutkują przeniesieniem tytułu prawa własności gruntów na Grupę i które są klasyfikowane jako leasing operacyjny.

Koszty związane z nabyciem praw z takich umów ujmowane są początkowo w bilansie według wartości godziwej dokonanych opłat i są klasyfikowane zgodnie z przeznaczeniem danej nieruchomości (zapasy, nieruchomości inwestycyjne lub osobna pozycja bilansu w przypadku, gdy są przeznaczone do działalności własnej lub nie kwalifikują się jako zapasy lub nieruchomości inwestycyjne).

W przypadku klasyfikacji gruntów użytkowanych na mocy umowy leasingu operacyjnego jako zapasów (związanych z budową obiektów mieszkalnych) wartość ujęta początkowo nie podlega aktualizacji wyceny w późniejszym terminie, chyba że wartość bilansowa przewyższa wartość sprzedaży netto.

W przypadku gruntów posiadanych w leasingu operacyjnym zaliczanych do nieruchomości inwestycyjnych odnośna umowa dotycząca gruntu jest traktowana jako leasing finansowy zgodnie z zapisami MSR 40. Powoduje to, że na moment, na który Grupa staje się stroną umowy, wartość godziwa przyszłych opłat za użytkowanie gruntu jest ustalana i ujmowana jako zobowiązanie. W okresach następujących po początkowej wycenie nieruchomości inwestycyjnej (w tym gruntu) przeliczana jest do wartości godziwej a różnice odnoszone są do rachunku zysków i strat.

Długoterminowe umowy najmu/dzierżawy gruntu ujęte osobno w bilansie (tzn. niekwalifikujące się jako zapasy lub nieruchomości inwestycyjne) obciążają liniowo rachunek zysków i strat przez okres trwania umowy i w razie konieczności są korygowane o odpisy z tytułu utraty wartości.

Gdy Grupa jest leasingodawcą:

Leasing operacyjny – nieruchomości wynajmowane najemcom w ramach leasingu operacyjnego klasyfikuje się w bilansie jako nieruchomości inwestycyjne.

Koszty kredytów i pożyczek

Koszty kredytów i pożyczek, które można bezpośrednio przypisać do nabycia lub budowy aktywów, które ze swej natury wymagają dłuższego czasu na przygotowanie do użytkowania lub sprzedaży, są aktywowane w kosztach tych aktywów do czasu, gdy dany składnik aktywów jest gotowy do użytkowania lub sprzedaży.

ATLAS ESTATES LIMITED

OPIS STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI – c.d.

Oprocentowane kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym są ujmowane w wysokości otrzymanych wpływów, po odliczeniu bezpośrednich kosztów emisji. Wszelkie pozostałe koszty kredytów i pożyczek ujmuje się w rachunku zysków i strat okresu, w którym zostały zaciągnięte.

Aktywa finansowe

Grupa zalicza swoje aktywa finansowe do następujących kategorii: wykazywane w wartości godziwej przez wynik finansowy, pożyczki i należności oraz dostępne do sprzedaży. Klasyfikacja opiera się na kryterium celu nabycia aktywów finansowych. Zarząd określa klasyfikację aktywów finansowych przy ich początkowym ujęciu.

(a) *Aktywa finansowe wykazywane w wartości godziwej przez wynik finansowy*

Aktywa finansowe wykazywane w wartości godziwej przez wynik finansowy to aktywa finansowe przeznaczone do obrotu. Składnik aktywów finansowych jest zaliczany do tej kategorii, jeżeli został nabyty głównie w celu jego odsprzedaży w krótkim okresie. Instrumenty pochodne są również zaliczane do kategorii przeznaczonych do obrotu, o ile nie zostały przeznaczone na zabezpieczenia. Na 31 grudnia 2007 r. oraz 31 grudnia 2006 r. Grupa nie posiadała aktywów finansowych wykazywanych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

(b) *Pożyczki i należności*

Pożyczki i należności to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. Ujmuje się je w aktywach obrotowych, o ile ich termin wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Pożyczki i należności są klasyfikowane w bilansie jako „należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe”, „pozostałe należności z tytułu pożyczek”, „pozostałe należności z tytułu pożyczek od jednostek zależnych” (nota 18).

(c) *Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży*

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży to niestanowiące instrumentów niepochodnych instrumenty finansowe przeznaczone do tej kategorii lub niezaliczone do żadnej z pozostałych. Na dzień 31 grudnia 2007 r. oraz 2006 r. Grupa nie posiadała aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

Wartości niematerialne

Do wartości niematerialnych zalicza się oprogramowanie komputerowe używane przez Grupę w działalności operacyjnej oraz opłaty za przydział dokonywane w celu uzyskania praw do pobierania stałych opłat za korzystanie z miejsc parkingowych wynajmowanych najemcom budynku. Oprogramowanie komputerów jest amortyzowane przez okres przydatności ekonomicznej wynoszący pięć lat. Opłaty za przydział amortyzuje się przez okres trwania leasingu.

Rzeczowe aktywa trwałe

Grunty (poza gruntami posiadanymi w ramach umowy leasingu operacyjnego) i budynki utrzymywane do wykorzystania w usługach hotelarskich są wykazywane w bilansie w wartości uwzględniającej aktualizację wyceny, odpowiadającą wartości godziwej na dzień aktualizacji wyceny pomniejszonej o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości. Aktualizacja wyceny ma miejsce co pół roku.

Wzrost wartości z tytułu aktualizacji wyceny aktywów zwiększa kapitał z aktualizacji wyceny, z wyjątkiem przypadków, gdy stanowi odwrócenie wcześniejszej obniżki wartości tej samej nieruchomości ujętej w kosztach. W takich przypadkach wzrost jest ujmowany w rachunku zysków i strat, do wysokości odpowiadającej wcześniejszej redukcji wartości odpisanej w jego ciężar. Spadek wyceny gruntów i budynków poniżej wysokości kwoty ujętej w kapitale z aktualizacji wyceny z tytułu wcześniejszego wzrostu wartości danej nieruchomości obciąża koszty.

Amortyzacja przeszacowanych nieruchomości obciąża rachunek zysków i strat. W momencie późniejszej sprzedaży lub wycofania z użytkowania przeszacowanej nieruchomości, odpowiadająca jej nadwyżka z tytułu aktualizacji wyceny ujęta w kapitale jest przenoszona bezpośrednio do zysków zatrzymanych.

Nieruchomości w budowie przeznaczone do wynajmu są ujmowane po koszcie pomniejszonym o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Koszt nieruchomości obejmuje koszty usług specjalistycznych, a w przypadku określonych aktywów także koszty kredytów i pożyczek skapitalizowane zgodnie z zasadami rachunkowości Grupy. Aktywa takie są przenoszone do nieruchomości inwestycyjnych w momencie, gdy są gotowe do użytkowania, a następnie są ujmowane na tych samych zasadach, co nieruchomości inwestycyjne.

ATLAS ESTATES LIMITED

OPIS STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI – c.d.

Inwestycje w obce środki trwałe, maszyny i urządzenia, sprzęt biurowy, komputery i środki transportu wyceniane są po koszcie pomniejszonym o umorzenie i ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

Amortyzacja jest naliczana liniowo, w taki sposób, by całkowicie odpisać koszt aktywów w okresie ich przydatności ekonomicznej, według następujących stawek:

Budynki	50 lat
Maszyny i urządzenia techniczne	3—10 lat
Środki transportu	5 lat

Zysk lub stratę ze zbycia lub wycofania z użytkowania aktywów ustala się jako różnicę pomiędzy wpływami ze sprzedaży a wartością bilansową aktywów i ujmuje w rachunku zysków i strat.

Wartość firmy

Połączenia jednostek gospodarczych rozlicza się metodą nabycia. W momencie nabycia aktywa, pasywa i zobowiązania warunkowe spółki zależnej wycenia się w ich wartości godziwej na datę nabycia. Ewentualną nadwyżkę ceny zakupu w stosunku do wartości godziwej aktywów i zobowiązań ujmuje się jako wartość firmy. Ewentualne dyskonto do wartości godziwej przejętych aktywów netto rozlicza się w rachunku zysków i strat w okresie nabycia. Przy konsolidacji eliminuje się wszelkie transakcje, salda, przychody i koszty wewnątrzgrupowe. Wartości firmy nie amortyzuje się, jednak na każdy dzień bilansowy jej wartość jest weryfikowana pod kątem utraty wartości. Polityka Grupy w odniesieniu do utraty wartości została przedstawiona poniżej.

Utrata wartości

Wartości bilansowe aktywów niepieniężnych Grupy innych niż nieruchomości inwestycyjne są weryfikowane na każdy dzień sporządzenia sprawozdania finansowego. Jeśli występują przesłanki utraty wartości tych aktywów, ocenia się ich wartość odzyskiwalną. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów przewyższa jego wartość odzyskiwalną, dokonuje się odpisu z tytułu utraty wartości w ciężar rachunku zysków i strat.

Wartość odzyskiwalną aktywów ocenia się na podstawie wyceny ich wartości rynkowej przez niezależnego rzeczoznawcę, pomniejszonej o koszty, jakie należałoby ponieść na uzyskanie tejże wartości.

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne obejmują nieruchomości utrzymywane w celu uzyskiwania dochodów z ich wynajmu lub wzrostu ich wartości rynkowej, lub z obu tych źródeł. Początkowo nieruchomości takie wycenia się po koszcie, z uwzględnieniem odnośnych kosztów transakcyjnych. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne wykazywane są w wartości godziwej określonej na podstawie wyceny przez rzeczoznawcę co pół roku na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego różnice pomiędzy wartością bilansową nieruchomości inwestycyjnych a ich wartością godziwą ujmuje się w rachunku zysków i strat jako zysk lub stratę z tytułu wyceny.

Pozostałe należności z tytułu pożyczek

Pozostałe należności z tytułu pożyczek są początkowo ujmowane w wartości godziwej a następnie wyceniane metodą zamortyzowanego kosztu. Wartości księgowe pozostałych należności z tytułu pożyczek są weryfikowane na każdy dzień bilansowy. Odpis z tytułu utraty wartości rozpoznawany jest w rachunku zysków i strat.

Odpis z tytułu utraty wartości pozostałych należności z tytułu pożyczek tworzy się, gdy istnieją obiektywne dowody na to, że Grupa nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków należności. Poważne problemy finansowe dłużnika, prawdopodobieństwo, że dłużnik ogłosi bankructwo lub rozpocznie reorganizację finansową, brak lub opóźnienia w spłatach są przesłankami wskazującymi, że należności utraciły wartość. Kwotę odpisu stanowi różnica pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów oraz wartością bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, zdyskontowanych według pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

OPIS STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI – c.d.

Zapasy lokali mieszkalnych

Zapasy wykazuje się po koszcie, nie wyższym niż ich wartość sprzedaży netto. Koszt obejmuje bezpośrednie koszty materiałów i robocizny, koszty odsetek od finansowania ich budowy oraz tę część kosztów pośrednich, która została poniesiona na doprowadzenie zapasów do ich aktualnego stanu i lokalizacji. Wartość sprzedaży netto stanowi przewidywana cena sprzedaży pomniejszona o szacowane koszty dokończenia budowy i koszty do poniesienia na marketing i doprowadzenie do sprzedaży zapasów.

Należności z tytułu dostaw i usług

Należności z tytułu dostaw i usług ujmuje się początkowo w wartości godziwej, a następnie wycenia według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), pomniejszając je przy tym o odpisy z tytułu utraty wartości. Odpis z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług tworzy się, gdy istnieją obiektywne dowody na to, że Grupa nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków należności. Poważne problemy finansowe dłużnika, prawdopodobieństwo, że dłużnik ogłosi bankructwo lub wystąpi o postępowanie układowe, opóźnienia w spłatach (powyżej 30 dni) są przesłankami wskazującymi, że należności z tytułu dostaw i usług utraciły wartość. Kwotę odpisu stanowi różnica pomiędzy wartością bilansową danego składnika aktywów a wartością bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych według początkowo ustalonej efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansową składnika aktywów obniża się za pomocą konta odpisów aktualizujących, a stratę ujmuje się w rachunku zysku i strat w kosztach własnych sprzedaży. W przypadku nieściągalności należności z tytułu dostaw i usług są one spisane w ciężar odpisów aktualizujących. W przypadku późniejszej spłaty należności, dokonuje się odwrócenia uprzednich odpisów w ciężar kosztu własnego sprzedaży w rachunku zysków i strat.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują salda gotówki, depozyty bankowe i inne krótkoterminowe inwestycje o wysokim stopniu płynności i pierwotnym terminie płatności nieprzekraczającym dwunastu miesięcy jak również kredyty w rachunku bieżącym. Kredyty w rachunku bieżącym wykazywane są w bilansie w pozycji zobowiązań krótkoterminowych z tytułu kredytów i pożyczek. Dla celów sporządzenia rachunku przepływów środków pieniężnych, do środków pieniężnych zalicza się kredyty w rachunku bieżącym płatne na żądanie, stanowiące integralny element zarządzania środkami pieniężnymi w Grupie.

Depozyty bankowe o ograniczonej możliwości dysponowania

Depozyty bankowe o ograniczonej możliwości dysponowania obejmują depozyty w bankach złożone przez Grupę jako zabezpieczenie uzyskanych kredytów bankowych, do których Grupa nie ma dostępu.

Zobowiązania finansowe i kapitały

Zobowiązania finansowe i instrumenty kapitałowe są klasyfikowane zgodnie z treścią ekonomiczną dotyczących ich umów. Instrument kapitałowy oznacza dowolną umowę stanowiącą potwierdzenie rezydualnego udziału w aktywach Grupy po odjęciu wszystkich jej zobowiązań.

Kredyty bankowe

Oprocentowane kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym są ujmowane w wysokości otrzymanych wpływów, po odliczeniu bezpośrednich kosztów ich emisji. Opłaty finansowe, w tym premie płatne w momencie rozliczenia lub wykupu oraz bezpośrednio koszty emisji, ujmuje się memoriałowo w rachunku zysków i strat metodą efektywnej stopy procentowej. Korygują one wartość bilansową instrumentu w zakresie, w jakim nie zostały rozliczone w okresie, w którym wystąpiły.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług w początkowym ujęciu rozpoznaje się w wartości godziwej, zaś w okresie późniejszym wykazuje się według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), stosując metodę efektywnej stopy procentowej.

Instrumenty kapitałowe

Instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Spółkę ujmuje się w wysokości otrzymanych wpływów, po odliczeniu bezpośrednich kosztów emisji.

ATLAS ESTATES LIMITED

OPIS STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI – c.d.

Opodatkowanie

Na mocy Rozporządzenia w sprawie podmiotów zwolnionych z opodatkowania na wyspie Guernsey (Income Tax (Exempt Bodies) (Guernsey) Ordinance) z 1989 r., Spółka uzyskała status spółki zwolnionej z opodatkowania na wyspie Guernsey, w związku z czym jest zwolniona z podatku od dochodów uzyskiwanych za granicą oraz odsetek bankowych uzyskiwanych na wyspie Guernsey. W efekcie Spółka podlega jedynie stałej opłacie rocznej w wysokości 600 GBP. Rada Dyrektorów zamierza prowadzić sprawę Spółki w taki sposób, by zachowała ona status zwolnionej z opodatkowania.

Podatki bieżące powstają w jurysdykcjach innych niż Guernsey. Podatki te płaci się od podlegającego opodatkowaniu zysku za rok obrotowy, według stawek obowiązujących lub zasadniczo obowiązujących. Zysk podlegający opodatkowaniu różni się od kwoty zysku netto wykazanego w rachunku zysków i strat ze względu na dochody podlegające opodatkowaniu i koszty podlegające odliczeniu w innych latach (różnice przejściowe) oraz pozycje niepodlegające opodatkowaniu lub odliczeniu (różnice trwałe). Różnice przejściowe wynikają głównie z różnicy pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów a ich wartością podatkową. Rezerwę na podatek odroczony tworzy się w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych na dzień bilansowy.

Zobowiązanie z tytułu podatku odroczonego ujmuje się generalnie w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych. Aktywa z tytułu podatku odroczonego uznaje się za możliwe do realizacji i ujmuje się tylko wtedy, gdy na podstawie dostępnych dowodów można przypuszczać, że wystąpią dochody podlegające opodatkowaniu w kwocie umożliwiającej odliczenie w przyszłości odnośnych różnic przejściowych.

Aktywów i zobowiązań z tytułu podatku odroczonego nie ujmuje się w przypadku, gdy różnice przejściowe dotyczą wartości firmy lub początkowego ujęcia innych aktywów i zobowiązań (z wyjątkiem połączeń jednostek gospodarczych) w transakcjach niewpływających na wysokość zysku podatkowego ani księgowego.

Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego uznaje się w odniesieniu do dodatnich różnic przejściowych dotyczących inwestycji w podmioty zależne oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, z wyjątkiem tych, gdzie Grupa ma kontrolę nad odwróceniem różnic przejściowych i jest prawdopodobne, że nie zostaną one odwrócone w dającej się przewidzieć przyszłości.

Wartość bilansową aktywów z tytułu podatku odroczonego weryfikuje się na każdy dzień bilansowy i obniża w stopniu, w jakim przestaje być prawdopodobne uzyskanie zysków podlegających opodatkowaniu wystarczających, by umożliwić realizację całości lub części tych aktywów.

Podatek odroczony oblicza się według przewidywanych stawek obowiązujących w momencie spłaty zobowiązania lub realizacji aktywów. Kwotą podatku odroczonego obciążany jest lub uznawany rachunek zysków i strat, z wyjątkiem pozycji rozliczanych bezpośrednio z kapitałem własnym, w których przypadku podatek odroczony również rozlicza się z kapitałem własnym.

Dywidendy

Ostateczną wypłatę dywidendy za dany okres obrotowy wykazuje się jako zobowiązanie okresu, w którym wypłata dywidendy została zatwierdzona przez akcjonariuszy Spółki.

Śródroczne dywidendy ujmuje się w okresie, w którym nastąpiła ich wypłata.

Zmiany zasad rachunkowości w stosunku do ubiegłego okresu

W okresie rozpoczynającym się 1 stycznia 2007 r. Grupa zastosowała następujące standardy. Zastosowanie tych standardów po raz pierwszy nie wywarło znaczącego wpływu na informacje finansowe.

- MSSF 7 – „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”, oraz uzupełniająca zmiana do MSR 1 – „Prezentacja sprawozdań finansowych – ujawnienia informacji dotyczących kapitału”. MSSF 7 wprowadza nowe informacje do ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych.
- KIMSF 7 – „Zastosowanie podejścia przewidującego przekształcenie zgodnie z MSR 29” (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 marca 2006 r. lub później);
- KIMSF 8 – „Zakres MSSF 2” (obowiązuje dla rocznych okresów rozpoczynających się 1 maja 2006 r. lub później, tj. od 1 stycznia 2007 r.);

ATLAS ESTATES LIMITED

OPIS STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI – c.d.

- KIMSF 9 – „Ponowna ocena wbudowanych instrumentów pochodnych” (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 czerwca 2006 r. lub później);
- KIMSF 10 – „Śródroczne sprawozdania finansowe oraz utrata wartości” (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 listopada 2006 r. lub później). KIMSF 10 zabrania odwracania odpisów z tytułu utraty wartości ujętych w sprawozdaniu śródrocznym, a dotyczących wartości firmy, inwestycji w instrumenty kapitałowe oraz inwestycji w aktywa finansowe wykazywane według ceny nabycia na dzień bilansowy następujący po dniu sprawozdania śródrocznego.

Opublikowano następujące nowe standardy oraz interpretacje do istniejących standardów, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych Grupy rozpoczynających się 1 stycznia 2008 r. lub później, jednak Grupa nie zdecydowała się jeszcze na ich zastosowanie. Nie oczekuje się, by poniższe standardy miały znaczący wpływ na wykazywanie lub wycenę aktywów i pasywów Grupy.

- MSR 23 – „Koszty finansowania zewnętrznego” (zmieniony w marcu 2008 r.; obowiązuje dla rocznych okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2009 r. lub później);
- MSSF 8 – „Segmenty operacyjne” (obowiązuje dla rocznych okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2009 r. lub później) – standard ten ma zastosowanie do jednostek, których instrumenty dłużne lub kapitałowe znajdują się w obrocie publicznym lub które złożyły albo są w trakcie składania swoich sprawozdań finansowych do instytucji nadzoru dla celów emisji dowolnego rodzaju instrumentów kapitałowych w obrocie publicznym. MSSF 8 nakłada na spółkę obowiązek raportowania informacji finansowych oraz innych dotyczących segmentów operacyjnych oraz określa sposób raportowania powyższych informacji. Grupa zastosuje MSSF 8 od 1 stycznia 2009 r. Obecnie określany jest wpływ, jaki MSSF 8 wywrze na sprawozdania finansowe Grupy.
- KIMSF 11 – „MSSF 2 – Płatności regulowane akcjami” (obowiązuje dla rocznych okresów rozpoczynających się 1 marca 2007 r. lub później), dotyczy płatności regulowanych akcjami. Nie oczekuje się, że wprowadzenie interpretacji będzie miało istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Grupy;
- KIMSF 12 – „Porozumienia o świadczeniu usług niepublicznych” (obowiązuje dla rocznych okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2008 r. lub później; nie przyjęty jeszcze przez Unię Europejską). Umowy tego typu nie miały miejsca w Grupie;
- KIMSF 13 – „Programy lojalnościowe dla klientów” (obowiązuje dla rocznych okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2008 r. lub później; nie przyjęty jeszcze przez Unię Europejską). Dotyczy sposobu ujmowania zobowiązań z tytułu bezpłatnego wydania towaru lub wydania towaru w obniżonej cenie, w przypadkach, gdy klienci realizują punkty uzyskane w programach lojalnościowych. Transakcje tego typu nie miały miejsca w Grupie;
- KIMSF 14 – „Pułap dla aktywów z tytułu programów określonych świadczeń, minimalne wymogi finansowania i ich wzajemne oddziaływanie” (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2008 r. lub później; nie przyjęty jeszcze przez Unię Europejską). Dotyczy wybranych aspektów rachunkowości programów emerytalnych. Grupa nie prowadzi takich programów.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO 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, cenowe oraz przepływów środków pieniężnych związanych ze zmianami stóp procentowych), ryzyko kredytowe oraz ryzyko płynności. Ryzyka finansowe dotyczą następujących instrumentów finansowych: należności z tytułu dostaw i usług, środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań, a także kredytów i pożyczek. Zasady rachunkowości dotyczące tych instrumentów finansowych zostały opisane powyżej.

Zarządzanie ryzykiem jest realizowane przez Zarządzającego Majątkiem według zasad określonych przez Radę Dyrektorów. Zarządzający Majątkiem rozpoznaje i ocenia ryzyka finansowe w ścisłej współpracy z jednostkami operacyjnymi Grupy. Rada Dyrektorów zatwierdza pisemne zasady ogólnego zarządzania ryzykiem oraz nadzoruje opracowanie zasad dotyczących poszczególnych obszarów, np. ryzyka kursowego czy ryzyka stopy procentowej. W realizacji zadań z zakresu oceny ryzyka Zarządzający Majątkiem może korzystać z usług stałego konsultanta ds. zarządzania ryzykiem.

Okresowo sporządza się raporty w sprawie zarządzania ryzykiem na szczeblu jednostki i terytorium, adresowane do kadry kierowniczej Grupy.

(a) Ryzyko rynkowe

(i) Ryzyko kursowe

Grupa działa w skali międzynarodowej i jest narażona na ryzyko kursowe wynikające z różnych transakcji walutowych, głównie w euro, złotym polskim, forincie węgierskiej, koronie słowackiej, leju rumuńskim i lewie bułgarskiej. Ryzyko kursowe dotyczy przyszłych transakcji handlowych, ujętych aktywów i zobowiązań pieniężnych oraz inwestycji netto w działalność operacyjną za granicą.

W roku objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa nie zawarła żadnych transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym.

Tabela poniżej podsumowuje ekspozycję Grupy na ryzyko kursowe na dzień 31 grudnia 2007 r.

Tabela przedstawia aktywa i pasywa Grupy według wartości bilansowej w podziale na waluty, wyrażone w tysiącach euro.

	EUR	PLN	HUF	SKK	RON	Inne	Razem
Wartości niematerialne	-	936	4	-	2	-	942
Nieruchomości inwestycyjne	217.040	-	-	-	-	-	217.040
Grunty w leasingu operacyjnym	-	18.984	-	-	-	-	18.984
Środki trwałe	-	98.891	157	8	14.413	-	113.469
Zapasy	324	67.866	14.808	20.575	21.071	-	124.644
Należności z tytułu dostaw i usług	1.431	6.070	1.221	95	566	219	9.602
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22.391	10.243	1.063	421	95	648	34.861
Pozostałe należności z tytułu kredytów i pożyczek	8.666	-	-	-	8	-	8.674
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	3.121	13	150	-	-	3.284
Aktywa razem	249.852	206.111	17.266	21.249	36.155	867	531.500
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(17.130)	(40.034)	(1.505)	(162)	(617)	(733)	(60.181)
Kredyty i pożyczki, w tym leasing finansowy	(194.646)	(23.777)	(65)	-	-	-	(218.488)
Odroczony podatek dochodowy	(587)	(17.849)	(5.917)	(1.244)	(2.619)	(499)	(28.715)
Zobowiązania razem	(212.363)	(81.660)	(7.487)	(1.406)	(3.236)	(1.232)	(307.384)
Aktywa netto	37.489	124.451	9.779	19.843	32.919	(365)	224.116

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Analizy wrażliwości przedstawione poniżej opierają się na zmianie założenia przy zachowaniu pozostałych założeń niezmiennych. W praktyce jest mało prawdopodobne, a zmiany niektórych założeń mogą być skorelowane, np. zmiana stopy procentowej i kursu walutowego. Grupa zarządza ryzykiem walutowym w sposób całościowy. Analiza wrażliwości sporządzona przez kierownictwo dla ryzyka kursowego ilustruje wpływ zmian kursów walutowych na wartość godziwą lub przyszłe przepływy środków pieniężnych danego instrumentu finansowego.

W przypadku osłabienia/wzmocnienia kursu euro wobec złotego polskiego o 10%, przy zachowaniu pozostałych zmiennych na niezmiennym poziomie, zysk netto za rok obrotowy byłby, o 900.953 euro wyższy/niższy (2006: strata netto za okres byłaby o 268.919 euro niższa lub 328.679 euro wyższa).

W przypadku osłabienia/wzmocnienia kursu euro wobec forinta węgierskiego o 10%, przy zachowaniu pozostałych zmiennych na niezmiennym poziomie, zysk netto za rok obrotowy byłby, o 105.991 euro niższy/wyższy (strata netto za okres byłaby o 106.567 euro wyższa lub o 130.249 niższa).

W przypadku osłabienia/wzmocnienia kursu euro wobec korony słowackiej o 10%, przy zachowaniu pozostałych zmiennych na niezmiennym poziomie, strata netto za rok obrotowy byłaby o 289.497 wyższa/nieższa (2006: strata netto za okres byłaby o 275.434 euro wyższa lub 314.461 niższa).

W przypadku osłabienia/wzmocnienia kursu euro wobec leja rumuńskiego o 10%, przy zachowaniu pozostałych zmiennych na niezmiennym poziomie, zysk netto za rok obrotowy byłby o 2.220.409 euro niższy/wyższy (2006: strata netto za okres byłaby o 35.280 niższa lub 43.120 wyższa).

W przypadku osłabienia/wzmocnienia kursu euro wobec lewy bułgarskiej o 10%, przy zachowaniu pozostałych zmiennych na niezmiennym poziomie, strata netto za rok obrotowy byłaby o 638 euro wyższa/nieższa.

(ii) Ryzyko cenowe

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

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

Ponieważ Grupa nie ma znaczących aktywów oprocentowanych w walutach innych niż euro, jej dochody oraz 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 długoterminowych kredytów i pożyczek (nota 22). Kredyty i pożyczki 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 Majątkiem. Zarządzający Majątkiem analizuje narażenie Grupy na ryzyko stopy procentowej w sposób dynamiczny. Uwzględnia to ekspozycję na skutki zmian poziomu rynkowych stóp procentowych dla sytuacji finansowej i przepływów pieniężnych. W wyniku takich zmian mogą wzrosnąć koszty z tytułu odsetek. Może to spowodować spadek lub wystąpienie strat w przypadku nieoczekiwanych zmian stóp procentowych. Rozważane są różne scenariusze, w tym refinansowanie, prolongata istniejących pozycji, alternatywne finansowanie i zabezpieczanie. Scenariusz jest okresowo weryfikowany w celu sprawdzenia, czy potencjalne maksymalne straty mieszczą się w limicie określonym przez kierownictwo.

Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności i zobowiązania nie są oprocentowane i mają terminy płatności do jednego roku.

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

Wzrost stóp procentowych o 100 punktów bazowych spowodowałby zmniejszenie zysku netto za rok o 1.836.272 euro (2006: zwiększenie straty netto za okres o 430.121 euro). Spadek stóp procentowych o 100 punktów bazowych spowodowałby wzrost zysku netto za rok o 1.836.272 euro (2006: zmniejszenie straty netto za okres o 430.121 euro).

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(b) Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz ekspozycji kredytowych dotyczących klientów płacących czynsze, w tym niespłaconych należności. Ryzykiem kredytowym zarządza się na szczeblu lokalnym i grupowym poprzez określenie limitów dla ekspozycji wobec pojedynczego klienta lub grupy klientów oraz dla segmentów geograficznych i branżowych. Tego rodzaju ryzyka są weryfikowane co roku i częściej. Polityka Grupy zakłada, że kontrakty o wynajem są podpisywane, o ile to możliwe, z klientami o właściwej historii kredytowej. Transakcje gotówkowe ograniczone są do instytucji finansowych o wysokiej wiarygodności kredytowej. Regularnie monitoruje się wykorzystanie limitów kredytowych. Tabela poniżej przedstawia salda czterech głównych kontrahentów wg stanu na dzień 31 grudnia 2007 r.

	Rating	Saldo na 31 grudnia 2007 r. EUR
The Royal Bank of Scotland Group PLC	AA-	9.028.000
ING Bank N.V.	AA	1.581.000
Bank BPH	A3	11.076.000
Emporiki Bank	A	10.011.000
		31.696.000

(c) Ryzyko płynności

Ostrożne zarządzanie ryzykiem płynności oznacza utrzymywanie wystarczającej ilości gotówki, dostępność finansowania w postaci linii kredytowych o odpowiedniej wysokości oraz możliwość zamknięcia pozycji rynkowych. Ze względu na dynamiczny charakter prowadzonej działalności gospodarczej, Zarządzający Majątkiem dąży do zapewnienia elastyczności finansowania poprzez zapewnienie dostępności zarówno gotówki, jak i linii kredytowych.

Sytuacja Grupy w zakresie płynności jest monitorowana co tydzień przez kierownictwo, a co kwartał – przez Radę Dyrektorów. W celu zarządzania ryzykiem płynności kadra kierownicza stosuje poniższą tabelę terminów płatności aktywów i zobowiązań finansowych, pochodzącą z raportów zarządczych na szczeblu jednostki.

	2007 r. tys. EUR	2006 r. tys. EUR
Aktywa finansowe - krótkoterminowe		
Należności z tytułu dostaw i usług – termin płatności do jednego roku	9.602	22.241
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty - termin płatności do jednego roku	34.861	62.672
	44.463	84.913
Zobowiązania finansowe – długoterminowe kredyty i pożyczki		
Od 1 roku do 2 lat	(17.019)	(22.579)
Od 2 do 5 lat	(50.145)	(15.755)
Powyżej 5 lat	(121.502)	(37.836)
	(188.666)	(76.170)
Zobowiązania finansowe - krótkoterminowe		
Kredyty i pożyczki	(29.822)	(2.892)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania – termin płatności do jednego roku	(51.154)	(30.724)
	(81.336)	(33.616)

W pozycji zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ujęto przedpłaty otrzymane z tytułu sprzedaży lokali mieszkaniowych. Saldo tych przedpłat wynosi 26,8 mln euro i zostanie ujęte w rachunku wyników z chwilą zakończenia budowy.

W pozycji krótkoterminowe kredyty i pożyczki ujęto kredyt na kwotę 22 mln euro, który został zrefinansowany do sierpnia 2013 roku. Informacja na temat kredytów i pożyczek została przedstawiona w prospekcie wydanym dla Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie w lutym 2008 roku. Od czasu

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

wydania tego prospektu nie wystąpiły żadne znaczące zmiany dotyczące kredytów i pożyczek z wyjątkiem przedłużenia terminu spłaty opisanego powyżej.

1.2 Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

Celem Grupy przy zarządzaniu kapitałem jest zapewnienie zdolności kontynuacji działalności w celu zapewnienia zwrotu dla akcjonariuszy oraz korzyści dla innych interesariuszy, oraz utrzymanie optymalnej struktury kapitału dla zredukowania jego kosztów.

W celu zachowania lub skorygowania struktury kapitału, Grupa może korygować kwotę dywidendy wypłacanej akcjonariuszom, zwrot z kapitału dla akcjonariuszy, emisję nowych akcji oraz sprzedaż aktywów w celu redukcji zadłużenia.

Zgodnie z praktyką branżową Grupa monitoruje kapitał poprzez wskaźnik zadłużenia. Wskaźnik ten jest obliczany jako iloraz zadłużenia netto i kapitałów razem. Zadłużenie netto jest obliczane jako różnica kredytów i pożyczek razem (w tym kredytów i pożyczek od inwestorów mniejszościowych wykazanych w skonsolidowanym bilansie) oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów. Kapitały razem oblicza się jako sumę kapitałów wykazanych w skonsolidowanym bilansie oraz zadłużenia netto.

W dłuższym okresie strategia Grupy zakłada utrzymanie wskaźnika zadłużenia w przedziale 50-70%. Wskaźnik zadłużenia na dzień 31 grudnia 2007 r. jest przedstawiony poniżej: Wskaźnik zadłużenia za rok 2006 był niski, ponieważ środki pieniężne pozyskane w wyniku pierwszej oferty akcji oczekiwały na zainwestowanie.

	2007 r. tys. EUR	2006 r. tys. EUR
Kredyty i pożyczki razem	(224.382)	(84.450)
Minus: środki pieniężne i ich ekwiwalenty	34.861	62.672
Zadłużenie netto	(183.521)	(21.778)
Kapitał własny razem	(224.116)	(223.862)
Kapitał razem	(413.637)	(245.640)
Wskaźnik zadłużenia	45.8%	8,9%

2. Najważniejsze oszacowania i założenia księgowe

Oszacowania i założenia księgowe podlegają ciągłej ocenie i oparte są na doświadczeniach historycznych. Koryguje się je pod wpływem aktualnych warunków rynkowych i innych czynników.

2.1 Najważniejsze oszacowania i założenia księgowe

Kierownictwo dokonuje oszacowań i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości. Uzyskane w ten sposób oszacowania księgowe z definicji rzadko pokrywać się będą z faktycznymi rezultatami. Oszacowania i założenia, które niosą ze sobą znaczące ryzyko konieczności wprowadzenia istotnej korekty wartości bilansowej aktywów i zobowiązań w trakcie kolejnego roku, omówiono poniżej.

(a) Szacowanie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych

Przy ocenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i rzeczowego majątku trwałego Zarządzający Majątkiem korzysta z usług firmy Cushman & Wakefield. Wszystkie nieruchomości inwestycyjne i składniki rzeczowego majątku trwałego poddawane są aktualizacji wyceny co pół roku na podstawie wyceny dokonywanej przez odpowiednio wykwalifikowanych, niezależnych rzeczoznawców. Wycena jest sporządzana zgodnie z ogólnie przyjętymi międzynarodowymi zasadami i procedurami wyceny. Założenia przyjmowane przez rzeczoznawców są weryfikowane przez Radę Dyrektorów i Zarządzającego Majątku pod kątem ich zasadności.

(b) Zapasy

Jedną z podstawowych dziedzin działalności Grupy jest budowa i sprzedaż mieszkań. Proces uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę może trwać dłuższy czas. Okres ten jest dodawany do czasu budowy mieszkań. W tym czasie koszt gruntu i koszty budowy są ujmowane jako zapasy. Grupa w sposób ciągły weryfikuje wartość sprzedaży netto budowanych nieruchomości w stosunku do kumulatywnych kosztów wykazywanych w bilansie. W tym celu kierownictwo zatrudniło odpowiednio wykwalifikowanego inżyniera, który monitoruje i kontroluje koszty budowy.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Wysokość kosztów poniesionych i planowanych jest porównywana z kosztami ponoszonymi przez inne podmioty na rynku w celu zapewnienia, że stosunek kosztów do uzyskanych korzyści jest jak najlepszy. Przy zamawianiu usług budowlanych ściśle stosuje się procedury przetargowe, a koszty są kontrolowane co miesiąc na szczeblu lokalnym. Ponadto Grupa zatrudnia firmę Cushman & Wakefield do półrocznej oceny wartości sprzedaży netto budowanych obiektów mieszkaniowych.

(c) Podatki dochodowe

Grupa podlega obowiązkowi podatkowemu z tytułu podatku dochodowego w różnych jurysdykcjach. W celu określenia wysokości rezerwy na podatki dochodowe na szczeblu globalnym niezbędne jest dokonanie znaczących szacunków. W przypadku niektórych transakcji i obliczeń ostateczne określenie wysokości podatku jest niepewne. Grupa ujmuje rezerwy na zobowiązania, które mogą powstać w wyniku kontroli podatkowych, w oparciu o szacunki, czy prawdopodobny jest domiar podatku. W przypadku, gdy ostateczny rezultat takich kontroli jest inny niż kwoty pierwotnie ujętej rezerwy, różnica wpływa na podatek dochodowy oraz rezerwę na podatek odroczony za okres, w którym nastąpiło rozstrzygnięcie.

2.2 Ważniejsze osądy księgowe przy stosowaniu zasad rachunkowości Grupy

Rozróżnienie pomiędzy nieruchomościami inwestycyjnymi i nieruchomościami zajmowanymi przez właścicieli

Grupa ustala, czy daną nieruchomość można zaliczyć do nieruchomości inwestycyjnych. Dokonując takiego osądu, Grupa bierze pod uwagę, czy nieruchomość generuje przepływy pieniężne w znacznym stopniu niezależne od pozostałych aktywów posiadanych przez jednostkę. Nieruchomości zajmowane przez właścicieli generują przepływy pieniężne, które przypisywane są nie tylko do samej nieruchomości, ale i do innych aktywów wykorzystanych w procesie produkcji lub dostaw.

Niektóre nieruchomości obejmują część utrzymywaną w celu generowania czynszów lub z myślą o wzroście ich wartości oraz drugą część wykorzystywaną w dostarczaniu towarów lub usług. Jeśli każdą z tych części można osobno sprzedać, lub wynająć w ramach leasingu finansowego, Grupa ujmuje taką część osobno. Jeśli takiej części nie można osobno sprzedać, nieruchomość uznaje się za nieruchomość inwestycyjną jedynie wtedy, gdy nieznaczna jej część jest wykorzystywana w produkcji lub dostawie towarów lub usług lub dla celów administracyjnych. Osąd formułuje się w celu stwierdzenia, czy usługi pomocnicze są tak znaczące, że nieruchomość nie spełnia warunków nieruchomości inwestycyjnej. Grupa analizuje każdą nieruchomość osobno przy formułowaniu osądu.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

3. Segmenty branżowe i segmenty geograficzne

3.1 Podstawowy format sprawozdawczy – segmenty branżowe

Dla celów zarządczych Grupa jest obecnie zorganizowana w trzy działy operacyjne: posiadania i zarządzania nieruchomościami inwestycyjnymi, budowy i sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych oraz posiadania i prowadzenia hoteli. Te trzy działy stanowią podstawę wyróżnienia podstawowego formatu sprawozdawczości według segmentów.

Informacje dotyczące tak wyodrębnionych segmentów działalności przedstawiono poniżej.

Rok zakończony 31 grudnia 2007 r.	Wynajem nieruchomości tys. EUR	Sprzedaż mieszkań tys. EUR	Działalność hotelarska tys. EUR	Inne	2007 r. tys. EUR
Przychody	13.919	48	13.214	194	27.375
Wynik segmentu	21.942	14.289	(566)	-	35.665
Koszty niealokowane					(18.066)
Zysk operacyjny					17.599
Koszty finansowe					(8.042)
Przychody finansowe					1.794
Zysk przed opodatkowaniem					11.351
Podatek od straty z działalności gospodarczej					(3.095)
Zysk netto okresu obrotowego					8.256
Przypadający na udziały mniejszości					(60)
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy					8.196
Aktywa segmentu	182.436	152.880	130.117	-	465.443
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach					46.042
Aktywa niealokowane					20.025
Aktywa razem					531.500
Zobowiązania segmentu	(112.623)	(92.590)	(62.467)	-	(267.680)
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach					(26.800)
Zobowiązania niealokowane					(12.904)
Zobowiązania razem					(307.384)
Inne pozycje segmentu					
Nakłady inwestycyjne	99.440	16.779	10.583		
Amortyzacja środków trwałych	310	46	3.220		
Amortyzacja wartości niematerialnych	2	33	45		

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

11 miesięcy zakończone 31 grudnia 2006 r. (Przekształcony)	Wynajem nieruchomości tys. EUR	Sprzedaż mieszkań tys. EUR	Działalność hotelarska tys. EUR	Razem tys. EUR
Przychody	5.321	-	-	5.321
Wynik segmentu	4.712	(413)	(1.127)	3.172
Koszty niealokowane				(13.805)
Strata operacyjna				(10.633)
Koszty finansowe				(1.663)
Przychody finansowe				2.507
Strata przed opodatkowaniem				(9.789)
Podatek od straty z działalności gospodarczej				(840)
Strata netto okresu obrotowego				(10.629)
Przypadająca na udziały mniejszości				(61)
Strata netto przypadająca na akcjonariuszy				(10.690)
Aktywa segmentu	63.295	111.589	101.626	276.510
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach				3.253
Aktywa niealokowane				81.490
Aktywa razem				361.253
Zobowiązania segmentu	(20.842)	(42.977)	(49.668)	(113.487)
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach				(783)
Zobowiązania niealokowane				(23.121)
Zobowiązania razem				(137.391)
Inne pozycje segmentu				
Nakłady inwestycyjne	228	8.728	85.145	
Amortyzacja środków trwałych	29	66	93	
Amortyzacja wartości niematerialnych	16	1	3	

Sprzedaż pomiędzy segmentami działalności jest nieistotna. Koszty niealokowane obejmują koszty korporacyjne oraz wartości firmy netto wynikająca z nabycia. Aktywa segmentu obejmują środki trwałe, wartość firmy, zapasy, należności i środki pieniężne o charakterze operacyjnym. Zobowiązania segmentu obejmują zobowiązania operacyjne, z wyłączeniem opodatkowania. Nakłady inwestycyjne obejmują zwiększenia środków trwałych i nieruchomości inwestycyjnych oraz zwiększenia w wyniku transakcji nabycia dotyczących połączeń jednostek gospodarczych.

Aktywa niealokowane obejmują salda pieniężne utrzymywane przez Spółkę oraz wybrane spółki niższego szczebla, depozyty na poczet przyszłych transakcji nabycia nieruchomości oraz grunty bez określonego przeznaczenia na dzień bilansowy.

Zobowiązania niealokowane obejmują koszty Spółki rozliczane w czasie oraz odroczoną zapłatę za grunty bez określonego przeznaczenia na dzień bilansowy.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

3.2 Uzupełniający format sprawozdawczy: segmenty geograficzne

Grupa zarządza segmentami działalności na szczeblu regionu. Działalność operacyjna jest prowadzona w pięciu głównych krajach regionu, na którym Grupa się koncentruje, przy czym większość sald gotówkowych jest utrzymywana przez spółkę dominującą. Pięć głównych terytoriów to:

- Polska,
- Węgry,
- Słowacja,
- Bułgaria i
- Rumunia

Rok zakończony 31 grudnia 2007 r.	Przychody tys. EUR	Aktywa segmentu tys. EUR	Nakłady inwestycyjne tys. EUR	Amortyzacja środków trwałych tys. EUR	Amortyzacja wartości niematerialnych tys. EUR
Polska	18.505	310.970	95.792	3.340	141
Węgry	6.906	69.030	5.406	38	-
Słowacja	1	-	233	12	-
Bułgaria	129	7.719	12.948	4	-
Rumunia	1.684	77.931	12.481	191	-
	27.225	465.650	126.860	3.585	141
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia	-	46.043			
Aktywa niealokowane	150	19.807			
	27.375	531.500			

11 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2006 r. (Przekształcone)	Przychody tys. EUR	Aktywa segmentu tys. EUR	Nakłady inwestycyjne tys. EUR	Amortyzacja środków trwałych tys. EUR	Amortyzacja wartości niematerialnych tys. EUR
Polska	243	159.658	95.638	147	5
Węgry	5.078	69.381	228	29	16
Słowacja	-	37.799	64	16	-
Bułgaria	-	-	-	-	-
Rumunia	-	31.052	-	-	-
	5.321	297.890	95.930	192	21
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia	-	3.253			
Aktywa niealokowane	-	60.110			
	5.321	361.253			

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

4. Analiza kosztów

4.1 Koszty działalności operacyjnej

	Grupa 2007 r. tys. EUR	Grupa 11 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2006 r. (Przekształcone) tys. EUR
Koszty operacyjne dotyczące nieruchomości	1.552	1.319
Koszty usług komunalnych oraz pozostałe	7.119	2.298
Amortyzacja	3.650	220
Koszty osobowe	7.294	902
Koszty działalności operacyjnej	19.615	4.739

4.2 Koszty administracyjne

	Grupa 2007 r. tys. EUR	Grupa 11 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2006 r. (Przekształcone) tys. EUR	Spółka 2007 r. tys. EUR	Spółka 11 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2006 r. (Przekształcone) tys. EUR
Usługi audytorskie i podatkowe				
- audyt	622	605	246	71
- pozostałe	1.351	77	151	-
Wynagrodzenie uzależnione od wyników i opłaty za zarządzanie	12.289	9.400	12.289	9.400
Pozostałe koszty usług profesjonalnych	5.369	1.844	1.809	680
Płatności w formie akcji (nota 25)	321	542	321	542
Koszty osobowe	906	230	358	230
Pozostałe koszty administracyjne	3.459	2.076	225	114
Koszty administracyjne	24.317	14.774	15.399	11.037

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

4.3 Świadczenia na rzecz pracowników

	Grupa 2007 r. tys. EUR	Grupa 11 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2006 r. tys. EUR	Spółka 2007 r. tys. EUR	Spółka 11 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2006 r. tys. EUR
Wynagrodzenia	7.386	914	358	230
Ubezpieczenia społeczne	808	186	-	-
Emerytury	6	32	-	-
Świadczenia na rzecz pracowników	8.200	1.132	358	230
Średnia liczba zatrudnionych	379	76	4	4

5. Pozostałe zyski i straty netto

	Grupa 2007 r. tys. EUR	Grupa 11 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2006 r. tys. EUR	Spółka 2007 r. tys. EUR	Spółka 11 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2006 r. tys. EUR
Niezrealizowane dodatnie różnice kursowe	5.987	3.062	316	-
Niezrealizowane ujemne różnice kursowe	(4.119)	(2.066)	-	(231)
Zrealizowane dodatnie różnice kursowe	961	312	-	-
Zrealizowane ujemne różnice kursowe	(2.306)	(1.475)	-	-
Razem	523	(167)	316	(231)

6. Przychody finansowe netto

	Grupa 2007 r. tys. EUR	Grupa 11 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2006 r. tys. EUR	Spółka 2007 r. tys. EUR	Spółka 11 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2006 r. tys. EUR
Odsetki należne od kredytów bankowych	(7.718)	(992)	-	-
Odsetki należne od pozostałych pożyczek	(45)	(157)	-	-
Inne podobne opłaty	(279)	(514)	(6)	(9)
Koszty finansowe	(8.042)	(1.663)	(6)	(9)
Przychody finansowe – przychody z tytułu odsetek	1.794	2.507	11.169	6.727
Przychody finansowe netto	(6.248)	844	11.163	6.718

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

7. Podatek od zysku z działalności gospodarczej

	Grupa 2007 r.	Grupa 11 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2006 r. (Przekształcone)
	tys. EUR	tys. EUR
Kontynuowana działalność operacyjna		
Podatek bieżący	(359)	(128)
Podatek odroczony	(2.736)	(712)
Opodatkowanie za okres	(3.095)	(840)

Podatek od pozycji rozliczanych z kapitałem

	Grupa 2007 r.	Grupa 11 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2006 r. (Przekształcone)
	tys. EUR	tys. EUR
Podatek odroczony z tytułu aktualizacji wyceny	(516)	(301)
Odwrocenie podatku odroczonego	1.625	(699)
Podatek odroczony od różnic kursowych skompensowanych z kapitałem rezerwowym	(530)	-
	579	(1.000)

Spółka nie płaci podatku ze względu na swój status spółki zwolnionej z opodatkowania na mocy przepisów prawa wyspy Guernsey.

Wysokość opodatkowania została obliczona przy zastosowaniu standardowych stawek podatku od osób prawnych obowiązujących na każdym z terytoriów operacyjnych. Różnica pomiędzy łączną wysokością podatku bieżącego wskazaną powyżej a kwotą obliczoną przy zastosowaniu standardowych stawek podatku od osób prawnych do zysku brutto jest następująca:

	Grupa 2007 r.	Grupa 11 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2006 r. (Przekształcone)
	tys. EUR	tys. EUR
Zysk/(Strata) brutto na działalności gospodarczej	11.351	(9.789)
Podatek od straty z działalności gospodarczej według średniej stawki krajowej (19%)	(2.157)	1.860
Czynniki wpływające na obciążenie		
Różnice trwałe	(861)	(1.569)
Rozliczenie strat podatkowych	15	135
Korekta podatku odroczonego w wyniku zmiany stawek podatku w ciągu roku	-	(557)
Podatek odroczony nie ujęty w odniesieniu do strat	(152)	(645)
Korekta roku ubiegłego	(700)	-
Różnice lokalnych stawek podatkowych	760	(64)
Obciążenie podatkowe za okres	(3.095)	(840)

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

8. Dywidendy

	Grupa 2007 r. tys. EUR	Grupa 2006 r. tys. EUR
Wyplacona dywidenda śródroczna za 2006 r. – 4,16 eurocenta na akcję zwykłą	-	2.040
Wyplacona druga dywidenda śródroczna za 2006 r. – 8,32 eurocenta na akcję zwykłą	4.032	-
Wyplacona dywidenda śródroczna za 2007 r. – 8,32 eurocenta na akcję zwykłą	4.031	-
	8.063	2.040

Dodatkowo dyrektorzy zatwierdzili drugą śródroczną dywidendę za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 r. w kwocie 16,68 eurocenta za akcję.

9. Zysk / strata przypadające na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję jest obliczany jako iloraz zysku netto / (straty netto) przypadającego na akcjonariuszy zwykłych oraz średniej ważonej liczby akcji zwykłych w ciągu roku.

W przypadku rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję średnia ważona liczba wyemitowanych akcji jest korygowana o liczbę potencjalnych rozwadniających akcji zwykłych. Różnica w liczbie akcji zwykłych pomiędzy podstawowym i rozwodnionym zyskiem na jedną akcję odzwierciedla skutki ewentualnej realizacji przyznanych warrantów na akcje.

Uzgodnienie zysków/(strat) i średniej ważonej liczby akcji zastosowanej w obliczeniach przedstawiono poniżej.

Rok zakończony 31 grudnia 2007 r.	Zysk/ (Strata)	Średnia ważona liczba akcji	Kwota przypada- jąca na 1 akcję Eurocenty
Kontynuowana działalność operacyjna	tys. EUR		
Podstawowy zysk na 1 akcję			
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy	8.196	48.264.519	17,0
Wpływ instrumentów rozwadniających			
Warranty na akcje	-	-	-
Rozwodniony zysk na 1 akcję			
Skorygowany zysk	8.196	48.264.519	17,0
11 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2006 r. (Przekształcone)	Strata	Średnia ważona liczba akcji	Kwota przypada- jąca na 1 akcję Eurocenty
Kontynuowana działalność operacyjna	tys. EUR		
Podstawowy zysk na 1 akcję			
Strata przypadająca na akcjonariuszy	(10.690)	48.849.966	(21,8)
Wpływ instrumentów rozwadniających			
Warranty na akcje	-	-	-
Rozwodniony zysk na 1 akcję			
Skorygowana strata	(10.690)	48.849.966	(21,8)

Cena realizacji wariantów przekracza bieżącą wartość rynkową; zatem warianty nie są instrumentem rozwadniającym. W efekcie, rozwodniony zysk na jedną akcję jest równy podstawowemu zyskowi na jedną akcję.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

10. Wartość firmy

Grupa	2007 r. tys. EUR	2006 r. tys. EUR
Wartość brutto		
Na początek okresu	1.956	-
Nabycie poprzez połączenie jednostek gospodarczych	(188)	1.956
Na koniec okresu	1.768	1.956
Zagregowana trwała utrata wartości		
Na początek okresu	(1.956)	-
Odpis z tytułu utraty wartości	188	(1.956)
Na koniec okresu	(1.768)	(1.956)
Wartość księgowa netto na koniec okresu	-	-

Oдноśne aktywa i zobowiązania Grupy dotyczą jej nieruchomości i projektów deweloperskich. Aktywa i pasywa zostały niezależnie wycenione na dzień ich nabycia. Dla wartości firmy Grupa przeprowadziła test na utratę wartości i uznała, że zaistniała potrzeba dokonania odpisu w oparciu o wartość godziwą pomniejszoną o koszty sprzedaży przypisaną do odpowiedniego ośrodka generującego wartości pieniężne.

Analiza wielkości odniesionych w rachunek zysków i strat

	2007 tys EUR	2006 tys EUR
Odpis w tytułu utraty wartości dotyczący wartości firmy	201	13.354
Ujemna wartość firmy przejściach tytułu nabycia (nota 28)	(389)	(11.398)
Zmiana netto w rachunku zysków i strat	(188)	1.956

11. Wartości niematerialne

	Oprogramowanie komputerowe tys. EUR	Inne tys. EUR	Razem tys. EUR
Wartość brutto lub wycena			
Na dzień 3 lutego 2006 r.	-	-	-
Nabycie w drodze połączenia jednostek gospodarczych	5	-	5
Zwiększenia	183	-	183
Korekty z tytułu różnic kursowych	(5)	-	(5)
Na dzień 31 grudnia 2006 r.	183	-	183
Nabycie w drodze połączenia jednostek gospodarczych	-	-	-
Zwiększenia	442	478	920
Korekty z tytułu różnic kursowych	9	-	9
Na dzień 31 grudnia 2007 r.	634	478	1.112
Amortyzacja			
Na dzień 3 lutego 2006 r.	-	-	-

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Odpis amortyzacyjny za okres obrotowy	(21)	-	(21)
Na dzień 31 grudnia 2006 r.	(21)	-	(21)
Odpis amortyzacyjny za okres obrotowy	(108)	(33)	(141)
Korekty z tytułu różnic kursowych	(6)	(2)	(8)
Na dzień 31 grudnia 2007 r.	(135)	(35)	(170)
Wartość księgowa netto na 31 grudnia 2007 r.	499	443	942
Wartość księgowa netto na 31 grudnia 2006 r.	162	-	162

12. Grunty w leasingu operacyjnym - Grupa

Grunty w leasingu operacyjnym o wartości 18.500.000 euro zostały nabyte w wyniku transakcji połączenia jednostek gospodarczych w 2006 roku. W ciągu roku zakończonego 31 grudnia 2007 r. obciążono rachunek zysków i strat amortyzacją w wysokości 100.000 euro (2006: 78.000 euro). Różnice kursowe w kwocie 662.000 euro zostały odniesione w pozostałe kapitały.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

13. Rzeczowe aktywa trwałe

Grupa	Budynki	Maszyny i urządzenia techniczne	Środki transportu	Razem
	tys. EUR	tys. EUR	tys. EUR	tys. EUR
Wartość brutto lub wycena				
Na dzień 3 lutego 2006 r.	-	-	-	-
Nabycie w drodze połączenia jednostek gospodarczych	67.431	113	113	67.657
Zwiększenia (wartość brutto)	16.909	305	46	17.260
Korekty z tytułu różnic kursowych	427	(2)	5	430
Zmniejszenia	(7)	(29)	(72)	(108)
Aktualizacja wyceny	3.680	-	-	3.680
Na dzień 31 grudnia 2006 r. (Przekształcone)	88.440	387	92	88.919
Nabycie w drodze połączenia jednostek gospodarczych	14.665	131	-	14.796
Zwiększenia (wartość brutto)	1.206	2.044	174	3.424
Korekty z tytułu różnic kursowych	5.620	564	4	6.188
Zmniejszenia	-	(90)	(13)	(103)
Aktualizacja wyceny	4.054	-	-	4.054
Na dzień 31 grudnia 2007 r.	113.985	3.036	257	117.278
Umorzenie				
Na dzień 3 lutego 2006 r.	-	-	-	-
Amortyzacja za okres obrotowy	(18)	(80)	(16)	(114)
Zmniejszenia	2	10	1	13
Na dzień 31 grudnia 2006 r. (Przekształcone)	(16)	(70)	(15)	(101)
Amortyzacja za okres obrotowy	(2.734)	(705)	(46)	(3.485)
Korekty z tytułu różnic kursowych	(217)	(31)	1	(247)
Zmniejszenia	-	11	13	24
Na dzień 31 grudnia 2007 r.	(2.967)	(795)	(47)	(3.809)
Wartość księgową netto na 31 grudnia 2007 r.	111.018	2.241	210	113.469
Wartość księgową netto na 31 grudnia 2006 r. (Przekształcone)	88.424	317	77	88.818

Budynki zostały wycenione na dzień 31 grudnia 2007 r. przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych zatrudnionych przez spółkę Cushman & Wakefield, Chartered Surveyors, działającą jako niezależny rzeczoznawca majątkowy. Wszyscy rzeczoznawcy mają uprawnienia biegłych rzeczoznawców majątkowych i są członkami Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców Majątkowych (Royal Institution of Chartered Surveyors). Wszystkie nieruchomości są wyceniane w wartości rynkowej, a wycena została przeprowadzona zgodnie ze standardami wyceny Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców Majątkowych. Wycena wszystkich nieruchomości opierała się na bieżących cenach na aktywnym rynku. Korekty wartości z tytułu aktualizacji wyceny, po odliczeniu obowiązującego podatku odroczonego, zostały ujęte w kapitale z aktualizacji wyceny (nota 26).

Wartość rzeczowych aktywów trwałych wyceniona według zasady kosztu historycznego wyglądałaby następująco:

	2007 r.	2006 r.
	tys. EUR	(Przekształcone) tys. EUR
Wartość brutto	110.747	84.760
Umorzenie	(3.809)	(16)
Na dzień 31 grudnia 2007 r. i 2006 r.	106.938	88.744

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

14. Nieruchomości inwestycyjne

Grupa	2007 r.	Przekształcone 11 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2006 r.
	tys. EUR	tys. EUR
Na początek okresu	67.585	-
Nabycie w drodze połączenia jednostek gospodarczych	7.500	49.545
Zwiększenia	98.295	12.483
Zmniejszenia	-	-
Aktywowane nakłady w późniejszym okresie	76	338
Różnice kursowe	5.244	(393)
Wartość bieżąca rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego	2.180	-
Wzrost wartości godziwej	36.160	5.612
Razem	217.040	67.585

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Grupy na dzień 31 grudnia 2007 r. została określona na podstawie wyceny przeprowadzonej przez firmę Cushman & Wakefield na tę datę. Wycena, przeprowadzona zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Wyceny (*International Valuation Standards*), odnosiła się do danych rynkowych dotyczących cen transakcyjnych uzyskanych za podobne nieruchomości.

Nieruchomości inwestycyjne Grupy o wartości 191.765.000 euro stanowią zabezpieczenie kredytów bankowych udzielonych podmiotom zależnym. Kredyty w wysokości 116.300.255 euro są zabezpieczone tymi nieruchomościami inwestycyjnymi (nota 22).

Przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych uzyskane przez Grupę, z których wszystkie są wynajmowane na podstawie umów leasingu operacyjnego wynosiły 13,8 mln euro. Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych poniesione w roku finansowym wynosiły 6,5 mln euro.

15. Należności z tytułu leasingu operacyjnego – w przypadku gdy Grupa jest leasingodawcą

Grupa wynajmuje swoje nieruchomości inwestycyjne na podstawie umów leasingu operacyjnego z klauzulą nieodwoływalności. Poszczególne umowy różnią się pod względem terminu, warunków zmiany cen oraz odnawialności.

Wartości zagregowanych przyszłych minimalnych wpływów z tytułu leasingu operacyjnego z klauzulą nieodwoływalności nieujmowanych jako aktywa na dzień 31 grudnia 2007 r. są następujące:

	2007 r. tys. EUR	2006 r. tys. EUR
Do 1 roku	8.393	3.440
Od 1 roku do 5 lat	21.630	9.178
Powyżej 5 lat	6.482	8.848
Razem	36.505	21.466

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

16. Inwestycje

Inwestycje w środki trwałe	Grupa 2007 r. tys. EUR	Grupa 2006 r. tys. EUR	Spółka 2007 r. tys. EUR	Spółka 2006 r. Tys. EUR
Udział w przedsięwzięciach Grupy				
Na początek okresu	-	-	-	-
Zwiększenia w ciągu okresu obrotowego	-	-	21.220	21.220
Na koniec okresu	-	-	21.220	21.220

Inwestycje w przedsięwzięciach Grupy są wykazywane po koszcie. Koszt stanowi wartość nominalna akcji lub udziałów Spółki oraz wartość godziwa ewentualnego innego wynagrodzenia za nabycie kapitału zakładowego podmiotów zależnych. Zdaniem dyrektorów wartość księgowa inwestycji poparta jest wartością odnośnych aktywów netto.

Wykaz najważniejszych podmiotów zależnych oraz wspólnych przedsięwzięć przedstawiono w notcie 31.

17. Zapasy

	Grupa 2007 r. tys. EUR	Grupa 2006 r. tys. EUR	Spółka 2007 r. tys. EUR	Spółka 2006 r. tys. EUR
Grunty pod zabudowę	89.160	89.182	-	-
Koszty budowy	35.484	10.023	-	-
Nieruchomości własne i wynajmowane utrzymywane do sprzedaży	124.644	99.205	-	-

W ciągu okresu Grupa spożytkowała zapasy o wartości 0 euro. Kredyty bankowe są zabezpieczone na gruncie do wartości 29.047.869 euro (nota 22).

18. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	Grupa 2007 r. tys. EUR	Grupa 2006 r. tys. EUR	Spółka 2007 r. tys. EUR	Spółka 2006 r. tys. EUR
<i>Należności o terminie spłaty do 1 roku:</i>				
Należności z tytułu dostaw i usług	4.665	1.949	-	263
Minus: odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	(1.548)	(1.393)	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług, netto	3.117	556	-	263
Pozostałe należności	4.816	11.304	140	-
Rozliczenia międzyokresowe czynne	1.669	10.381	2	47
	9.602	22.241	142	310
<i>Pozostałe należności z tytułu pożyczek - długoterminowe:</i>				
Pożyczki dla udziałowców mniejszościowych	8.403	327	-	-
Pozostałe należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	271	-	263	-
	8.674	327	263	-
<i>Należności z tytułu pożyczek od jednostek zależnych – długoterminowe:</i>				
Należności z tytułu pożyczek od jednostek zależnych	-	-	177.965	173.304
	18.276	22.568	178.370	173.614

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Należności z tytułu pożyczek od jednostek zależnych oraz od udziałowców mniejszościowych są oprocentowane na bazie stopy EURIBOR powiększonej o uzgodnioną marżę. Pożyczki te nie mają określonych terminów spłaty i nie są analizowane pod kątem utraty wartości.

Wartość księgową należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych, pozostałych należności z tytułu pożyczek oraz należności z tytułu pożyczek od jednostek zależnych odpowiada w przybliżeniu ich wartości godziwej.

Na dzień 31 grudnia 2007 r. w przypadku należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 1.548 tys. euro (2006 r.: 1.393 tys. euro) nastąpiła utrata wartości. Na dzień 31 grudnia 2007 r. utworzono rezerwy na należności wątpliwe w kwocie 762 tys. euro (2006 r.: 0 euro). Analiza wiekowa tych należności przedstawia się następująco:

	Grupa 2007 r. tys. EUR	Grupa 2006 r. tys. EUR	Spółka 2007 r. tys. EUR	Spółka 2006 r. tys. EUR
Od 0 do 3 miesięcy	-	-	-	-
Od 3 do 6 miesięcy	-	-	-	-
Powyżej 6 miesięcy	(1.548)	(1.393)	-	-
	(1.548)	(1.393)	-	-

Na dzień 31 grudnia 2007 r. saldo przeterminowanych krótkoterminowych należności z tytułu dostaw i usług wynosiło 164.000 euro. Należności te nie zostały objęte odpisem aktualizującym. Odnoszą się one do odbiorców, wobec których nie zanotowano w ostatnim czasie przypadków nieściągalności.

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

	Grupa 2007 r. tys. EUR	Grupa 2006 r. tys. EUR	Spółka 2007 r. tys. EUR	Spółka 2006 r. tys. EUR
Euro	1.431	4.628	140	310
Funt	2	-	2	-
Złoty polski	6.070	11.783	-	-
Forint węgierski	1.221	5.591	-	-
Inne waluty	878	239	-	-
	9.602	22.241	142	310

Zmiany odpisu z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług przedstawiają się następująco:

	Grupa 2007 r. tys. EUR	Grupa 2006 r. tys. EUR	Spółka 2007 r. tys. EUR	Spółka 2006 r. tys. EUR
Na początek okresu	(1.393)	-	-	-
Odpis z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług	(800)	(1.393)	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług spisane w trakcie roku jako nieściągalne	605	-	-	-
Rozwiązanie niewykorzystanego odpisu	40	-	-	-
Na koniec okresu	(1.548)	(1.393)	-	-

Pozostałe kategorie należności z tytułu dostaw i usług nie zawierają należności objętych odpisem z tytułu utraty wartości.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

19. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	Grupa 2007 r. tys. EUR	Grupa 2006 r. tys. EUR	Spółka 2007 r. tys. EUR	Spółka 2006 r. tys. EUR
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	19.817	55.952	3.232	48.276
Lokaty krótkoterminowe	15.044	6.720	-	-
	34.861	62.672	3.232	48.276

Efektywna stopa oprocentowania krótkoterminowego depozytu a'vista wyniosła 3,65%. Depozyt ten jest dostępny na żądanie.

Na saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów składa się 6,4 mln euro środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania stanowiące zabezpieczenie oraz depozyty klientów.

20. Środki pieniężne z działalności operacyjnej

	Grupa 2007 r. tys. EUR	Grupa 2006 r. tys. EUR	Spółka 2007 r. tys. EUR	Spółka 2006 r. tys. EUR
Zysk/(strata) netto okresu obrotowego	8.256	(10.629)	(6.029)	(4.550)
Korekty:				
Koszty finansowe	8.042	1.663	6	9
Przychody finansowe	(1.794)	(2.507)	(11.169)	(6.727)
Podatek dochodowy	3.095	840	-	-
(Strata)/Zysk operacyjny	17.599	(10.633)	(17.192)	(11.268)
Odpis aktualizujący wartość należności	762	-	-	-
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	3.585	192	-	-
Amortyzacja wartości niematerialnych	141	21	-	-
Zysk na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	67	(74)	-	-
Wartość firmy netto z tytułu nabycia obciążająca rachunek zysków i strat	(188)	1.956	-	-
Wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych	(36.160)	(5.612)	-	-
Skutki różnic kursowych	(523)	167	-	-
Obciążenie z tytułu wynagrodzenia w postaci akcji	321	542	321	542
	(31.995)	(2.808)	321	542
Zmiana stanu kapitału obrotowego				
Wzrost stanu zapasów	(25.439)	(5.168)	-	-
Spadek / (wzrost) stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	12.368	(1.114)	(95)	(271)
Wzrost stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	17.514	7.982	(10.494)	6.087
	4.443	1.700	(10.589)	5.816
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(9.953)	(11.741)	(27.460)	(4.910)

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	Grupa 2007 r. tys. EUR	Grupa 2006 r. (Przekształcone) tys. EUR	Spółka 2007 r. tys. EUR	Spółka 2006 r. tys. EUR
Krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(5.854)	(2.835)	(2.697)	(5.645)
Pozostałe zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych	(558)	(300)	-	-
Odroczona płatność	-	(14.154)	-	-
Pozostałe zobowiązania	(11.737)	(3.086)	(7.037)	(14.209)
Rozliczenia międzyokresowe bierne	(33.365)	(10.349)	-	(374)
	(51.514)	(30.724)	(9.734)	(20.228)
Długoterminowe – pozostałe zobowiązania				
Pożyczki od inwestorów mniejszościowych	(5.894)	(5.388)	-	-
Pozostałe długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	(2.773)	(659)	-	-
	(8.667)	(6.047)	-	-
	(60.181)	(36.771)	(9.734)	(20.228)

Pożyczki od inwestorów mniejszościowych nie były zabezpieczone, a ich oprocentowanie wynosiło od 3,9% do 10,0% w skali roku. Wartość księgową pożyczek jest w przybliżeniu równa ich wartości godziwej. Termin ich spłaty przypada w ciągu 1-2 lat.

22. Kredyty bankowe

	Grupa 2007 r. tys. EUR	Grupa 2006 r. tys. EUR	Spółka 2007 r. tys. EUR	Spółka 2006 r. tys. EUR
Krótkoterminowe				
<i>Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub na żądanie</i>				
Zabezpieczone	(29.822)	(2.892)	-	-
Długoterminowe				
<i>O terminie spłaty do 2 lat</i>				
Zabezpieczone	(17.019)	(22.579)	-	-
<i>O terminie spłaty od 3 do 5 lat</i>				
Zabezpieczone	(50.145)	(15.755)	-	-
<i>O terminie spłaty powyżej 5 lat</i>				
Zabezpieczone	(121.502)	(37.836)	-	-
	(188.666)	(76.170)	-	-
Razem	(218.488)	(79.062)	-	-

Kredyty bankowe są zabezpieczone na różnych nieruchomościach Grupy, w postaci zastawów o stałym lub zmiennym oprocentowaniu.

Efektywne stopy procentowe na dzień bilansowy były następujące:

	Euro	Złoty
Kredyty bankowe	5,36%-6,85%	6,7%-6,9%

Wartości godziwe kredytów i pożyczek o oprocentowaniu stałym i zmiennym były zbliżone do ich wartości bilansowych na dzień bilansowy, ponieważ skutki ich wyceny rynkowej lub dyskontowania nie byłyby

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

znaczące. Wartości godziwe oparte są na przepływach środków pieniężnych zdyskontowanych przy użyciu odpowiadających im stóp stałych lub zmiennych na koniec okresu obrotowego.

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

	Forint tys. EUR	Euro tys. EUR	Złoty tys. EUR	Razem tys. EUR
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2007 r.	65	194.646	23.777	218.488
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2006 r.	-	69.874	9.188	79.062

Grupa posiada następujące niewykorzystane linie kredytowe:

O oprocentowaniu zmiennym:

Wygasające w okresie powyżej jednego roku

**Euro
2007 r.
tys. EUR
24.723**

23. Podatek odroczony

Podatek odroczony jest obliczany w pełnej kwocie od różnic przejściowych, metodą zobowiązań i przy zastosowaniu stawek opodatkowania obowiązujących w poszczególnych krajach.

Zmiany stanu podatku odroczonego zamieszczono poniżej:

	Grupa 2007 r. tys. EUR	Grupa 2006 r. (Przekształcone) tys. EUR	Spółka 2007 r. tys. EUR	Spółka 2006 r. tys. EUR
Na początek okresu	(19.737)	-	-	-
Nabycie w drodze połączenia jednostek gospodarczych	(3.069)	(17.880)	-	-
Zmniejszenia	270	-	-	-
W ciężar rachunku zysków i strat	(2.736)	(712)	-	-
W ciężar kapitałów	614	(1.000)	-	-
Różnice kursowe	(773)	(145)	-	-
Na koniec okresu	(25.431)	(19.737)	-	-

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Zmiany stanu aktywów i zobowiązań z tytułu podatku odroczonego w okresie obrotowym przedstawiono poniżej.

Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego - długoterminowe	Przyspieszona amortyzacja podatkowa i inne	Aktualizacja wyceny i zmiany wartości godziwej w momencie przejęcia	Razem
	tys. EUR	tys. EUR	tys. EUR
Na dzień 3 lutego 2006 r.	-	-	-
Nabycie w drodze połączenia jednostek gospodarczych	38	(18.024)	(17.986)
Obciążenie/(uznanie) rachunku zysków i strat	(328)	(2.074)	(2.402)
Obciążenie kapitałów	(300)	(700)	(1.000)
Pozostałe	(83)	(87)	(170)
Na dzień 31 grudnia 2006 r.	(673)	(20.885)	(21.558)
Nabycie w drodze połączenia/(zbycia) jednostek gospodarczych	-	(2.718)	(2.718)
Obciążenie/(uznanie) rachunku zysków i strat	(785)	(3.387)	(4.172)
Obciążenie kapitałów	(522)	1.103	581
Pozostałe	(230)	(618)	(848)
Na dzień 31 grudnia 2007 r.	(2.210)	(26.505)	(28.715)

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - długoterminowe	Straty podatkowe	Pozostałe	Razem
	tys. EUR	tys. EUR	tys. EUR
Na dzień 3 lutego 2006 r.	-	-	-
Nabycie w drodze połączenia jednostek gospodarczych	19	87	106
Obciążenie rachunku zysków i strat	841	849	1.690
Pozostałe	-	25	25
Na dzień 31 grudnia 2006 r.	860	961	1.821
Nabycie w drodze połączenia jednostek gospodarczych	-	(81)	(81)
Obciążenie rachunku zysków i strat	918	519	1.437
Obciążenie kapitałów	73	(40)	33
Pozostałe	50	24	74
Na dzień 31 grudnia 2007 r.	1.901	1.383	3.284

Podatek dochodowy odroczonego obciążający kapitały w ciągu roku obrotowego:

	Grupa 2007 r.	Grupa 11 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2006 r.	Spółka 2007 r.	Spółka 11 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2006 r.
	tys. EUR	tys. EUR	tys. EUR	tys. EUR
Kapitał z aktualizacji wyceny do wartości godziwej				
Aktualizacja wyceny gruntów i budynków	(516)	(699)	-	-
Różnice kursowe ujęte w kapitale	(530)	(301)	-	-
Odwrócenie	1.625	-	-	-
Pozostałe	35	-	-	-
	614	(1.000)	-	-

Ze względu na status spółki dominującej jako spółki zwolnionej z opodatkowania, nie ujmuje się podatku odroczonego w odniesieniu do kwoty nieodprowadzonych zysków zagranicznych spółek zależnych i wspólnych przedsięwzięć.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego są kompensowane jedynie wówczas, gdy prawo przewiduje możliwość kompensaty bieżących aktywów i zobowiązań z tytułu podatku, a aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczą podatku nakładanego przez te same organy skarbowe, bądź to na tę samą spółkę z grupy, bądź na różne spółki z grupy, które zamierzają rozliczać bieżące aktywa i zobowiązania z tytułu podatku w ujęciu netto lub zrealizować aktywa i rozliczyć zobowiązania w tym samym momencie w odpowiednim okresie w przyszłości, w którym przewiduje się rozliczenie lub realizację znaczących kwot aktywów lub zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

24. Kapitał akcyjny i nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej

	Liczba akcji	Akcje zwykłe	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Razem
		tys. EUR	tys. EUR	tys. EUR
Kapitał docelowy				
Akcje zwykłe o wartości 0,01 EUR	100.000.000	1.000	-	1.000
Kapitał wyemitowany i w pełni opłacony				
Na dzień 3 lutego 2006 r.	-	-	-	-
Kapitał wyemitowany dla akcjonariuszy-założycieli	13.702.981	137	68.378	68.515
Kapitał wyemitowany w pierwotnej ofercie publicznej	35.690.100	356	178.094	178.450
Koszty emisji akcji	-	-	(14.049)	(14.049)
Likwidacja nadwyżki ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej			(232.423)	(232.423)
Akcje wykupione i umorzone	(945.000)	(9)	-	(9)
Na dzień 31 grudnia 2006 r.	48.448.081	484	-	484
Akcje wykupione i utrzymywane jako własne	(3.470.000)	-	-	-
Na dzień 31 grudnia 2007 r.	44.978.081	484	-	484

Na przestrzeni roku zakupiono 3.470.000 akcji zwykłych o wartości nominalnej 34.700 euro (0,01 euro za akcję). Akcje te są przechowywane jako własne. Pozostałe kapitały podlegające podziałowi zostały zmniejszone o 16.023.000 euro w wyniku dokonania zapłaty za w/w akcje.

25. Płatność w formie akcji

W dniu 23 lutego 2006 r. Spółka zrealizowała i przyjęła instrument warrantowy i w ten sposób utworzyła do 5.114.153 warrantów wyemitowanych warunkowo w dniu 24 lutego 2006 r. z zastrzeżeniem dopuszczenia Spółki do rynku AIM w dniu 1 marca 2006 r. Po realizacji opcji dodatkowego przydziału akcji (ang. Greenshoe option) w ramach umowy w sprawie emisji prywatnej w dniu 20 marca 2006 r. liczbę warrantów zwiększono o kolejne 373.965 warrantów. Warranty mogą być zrealizowane w okresie od dopuszczenia do rynku AIM do upływu wcześniejszej z następujących dwóch dat: (i) siedmiu lat od daty dopuszczenia; lub (ii) w przypadku, gdy oferent uzyskuje uprawnienie do nabycia całości wyemitowanego kapitału akcyjnego Spółki. Każdy z odbiorców warrantów zgodził się na pewne ograniczenia możliwości realizacji lub transferu posiadanych warrantów.

Cena realizacji warrantów wynosi 5 euro. Cena realizacji i liczba akcji zwykłych dotyczących takich warrantów będą podlegać korekcie w przypadku wydarzeń rozładniających, w tym wypłaty przez Spółkę dywidend gotówkowych lub specjalnych, połączeń, reorganizacji, reklasifikacji, konsolidacji, fuzji lub sprzedaży wszystkich lub zasadniczo wszystkich aktywów Grupy lub innych wydarzeń rozładniających. Warranty są przenaszalne bez ograniczeń.

Warranty wyceniono przy użyciu modelu wyceny opcji Blacka-Scholesa. W obliczeniach przyjęto następujące założenia i wartość godziwą przypadającą na jeden przyznany warrant:

Data przyznania	1 marca 2006 r.	20 marca 2006 r.
Cena akcji na datę przyznania	€5,00	€5,00
Cena realizacji	€5,00	€5,00
Liczba odbiorców	6	6

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Wyemitowane warianty	5.114.153	373.965
Okres nabywania praw	1 rok	1 rok
Oczekiwana zmienność wartości	15%	15%
Okres ważności opcji (w latach)	7 lat	7 lat
Szacowany okres wykupu (w latach)	7 lat	7 lat
Stopa wolna od ryzyka	4,3%	4,3%
Oczekiwane dywidendy (wyrażone w kategoriach zwrotu)	8,29%	8,29%
Możliwość ustania zatrudnienia przed nabyciem praw	brak	brak
Wartość godziwa na jeden warrant	18 eurocentów	18 eurocentów

Oczekiwana zmienność wartości została określona na podstawie próby podobnej grupy spółek na dzień przyznania warrantów i jest zgodna ze zmiennością do chwili obecnej. Szacowany okres wykupu oznacza średnią długość okresu do momentu realizacji. Stopę wolną od ryzyka ustalono w oparciu o przewidywany terminowy kurs funta szterlinga na datę przyznania.

Wartość godziwą świadczeń uzyskanych od pracowników w zamian za przyznanie warrantów ujmuje się w kosztach w rachunku zysków i strat. Łączną kwotę, którą należy rozliczyć w koszty przez okres nabywania praw, ustala się w oparciu o wartość godziwą przyznanych warrantów, z wyłączeniem wpływu ewentualnych, niezwiązanych z rynkiem (nierynkowych) warunków nabywania praw (np. celów do osiągnięcia w zakresie rentowności i wzrostu sprzedaży). Nierynkowe warunki nabywania praw uwzględnia się w założeniach co do przewidywanej liczby warrantów, które mogą zostać zrealizowane. Na każdy dzień bilansowy, jednostka weryfikuje swoje oszacowania co do liczby opcji, których realizacja jest przewidywana. Wpływ ewentualnej weryfikacji pierwotnych oszacowań ujmuje w rachunku zysków i strat, w korespondencji z kapitałem własnym.

Uzyskane wpływy, pomniejszone o koszty transakcyjne bezpośrednio związane z realizacją, odnosi się na kapitał zakładowy (wartość nominalna) oraz kapitał rezerwy ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej w momencie realizacji warrantów.

W 2007 r. wartość godziwą świadczeń z tytułu łącznej wartości wyemitowanych warrantów w wysokości 321.055 euro (2006: 542.000 euro) ujęto w kosztach w rachunku zysków i strat.

26. Pozostałe kapitały rezerwowe

Grupa	Aktualizacja wyceny gruntów i budynków tys. EUR	Pozostałe kapitały podlegające podziałowi tys. EUR	Przewalutowanie tys. EUR	Razem tys. EUR
Na dzień 3 lutego 2006 r.	-	-	-	-
Likwidacja nadwyżki ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej (nota 24)	-	232.423	-	232.423
Akcje wykupione i umorzone	-	(3.977)	-	(3.977)
Aktualizacja wyceny, brutto (nota 13)	3.680	-	-	3.680
Aktualizacja wyceny, podatek (nota 23)	(699)	-	-	(699)
Wyłacone dywidendy (nota 8)	-	(2.040)	-	(2.040)
Różnice kursowe, brutto	-	-	3.152	3.152
Różnice kursowe, podatek (nota 23)	-	-	(301)	(301)
Na dzień 31 grudnia 2006 r.	2.981	226.406	2.851	232.238
Akcje wykupione i utrzymywane jako własne	-	(16.023)	-	(16.023)
Aktualizacja wyceny, brutto (nota 13)	4.054	-	-	4.054
Aktualizacja wyceny, podatek (nota 23)	1.109	-	-	(1.109)
Wyłacone dywidendy (nota 9)	-	(8.063)	-	(8.063)
Różnice kursowe, brutto	-	-	11.739	11.739
Różnice kursowe, podatek (nota 23)	-	-	(530)	(530)
Na dzień 31 grudnia 2007 r.	8.144	202.320	14.060	224.524

Kwota odpowiadająca kapitałowi z aktualizacji wyceny gruntów i budynków nie stanowi zrealizowanego zysku, a zatem nie jest zaliczana do kapitałów podlegających podziałowi. W momencie sprzedaży danych aktywów odpowiadająca im kwota ujęta w kapitale z aktualizacji wyceny zostanie ujęta w niepodzielonym wyniku z lat ubiegłych.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

27. Udziały mniejszości

	Grupa 2007 r. tys. EUR	Grupa 2006 r. tys. EUR
Na początek okresu	1.288	-
Nabycie w drodze połączenia jednostek gospodarczych	-	1.255
Zbycie udziałów w jednostkach zależnych	(609)	-
Udział w zysku/(stracie) netto spółek zależnych	60	61
Korekty z tytułu różnic kursowych	-	(28)
	739	1.288

28. Nabycie podmiotów zależnych i udziały we wspólnych przedsięwzięciach

- (a) W dniu 2 marca 2007 r. Grupa nabyła 50% kapitału zakładowego spółki Atlas Estates Kaduri Shasha Zrt za kwotę 3.825.299 euro uregulowaną w gotówce. Spółka ta posiada inwestycję w grunty w Budapeszcie. Transakcja została rozliczona metodą nabycia.

	Wartość księgową tys. EUR	Korekty wartości godziwej tys. EUR	Wartość godziwa tys. EUR
Udział nabytych aktywów netto			
Zapasy	3.740	4.731	8.471
Środki pieniężne	18		18
Zobowiązania z tytułu pożyczek od udziałowców	(1.445)		(1.445)
Kredyty bankowe	(2.264)		(2.264)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	(8)		(8)
Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	(947)	(947)
			3.825
Wartość firmy			-
Zapłata razem			3.825
Uregulowana w formie:			
Kapitał własny			-
Gotówka			3.825
			3.825

Nabyta spółka wniosła stratę netto w wysokości 83.052 euro z przychodów operacyjnych w wysokości 1.392 euro do wyniku finansowego Grupy za okres.

- (b) W dniu 28 marca 2007 r. Grupa nabyła całość kapitału zakładowego spółek Kalipi Holdings Limited, DNB Victoria Tower S.R.L. oraz Victoria Tower Hotel Management S.R.L. za kwotę 7.448.021 euro uregulowaną w gotówce. Spółki te są właścicielami i zarządcami nieruchomości w Bukareszcie. Transakcja została rozliczona metodą nabycia.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

	Wartość księgową tys. EUR	Korekty wartości godziwej tys. EUR	Wartość godziwa tys. EUR
Nabyte aktywa netto			
Rzeczowe aktywa trwałe	3.949	10.151	14.100
Zapasy	18		18
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	143		143
Środki pieniężne	91		91
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(219)		(219)
Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	(1.624)	(1.624)
Kredyty w rachunku bieżącym i inne kredyty	(4.672)		(4.672)
			7.837
Ujemna wartość firmy			(389)
Zapłata razem			7.448
Uregulowana w formie:			
Kapitał własny			-
Gotówka			7.448
			7.448

Nabyte spółki wniosły stratę netto w wysokości 104.589 euro z przychodów w wysokości 1.744.920 euro do wyniku finansowego Grupy za okres.

- (c) W dniu 16 października 2007 r., Grupa nabyła kapitał zakładowy Immobil EOOD za kwotę 5.448.121 euro uregulowaną w gotówce. Spółka ta posiada inwestycję w grunty i budynek w Sofii. Transakcja została rozliczona metodą nabycia.

	Wartość księgową tys. EUR	Korekty wartości godziwej tys. EUR	Wartość godziwa tys. EUR
Nabyte aktywa netto			
Rzeczowe aktywa trwałe	4		4
Nieruchomości inwestycyjne	2.703	4.797	7.500
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	189		189
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	37		37
Zobowiązania z tytułu pożyczek od udziałowców	(22)		(22)
Zobowiązania z tytułu pożyczek od udziałowców zewnętrznych	(268)		(268)
Kredyty bankowe	(1.678)		(1.678)
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	-	(498)	(498)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(17)		(17)
			5.247
Wartość firmy			201
Zapłata razem			5.448
Uregulowana w formie:			
Kapitał własny			-
Gotówka			5.448
			5.448

Nabyta spółka wniosła stratę netto w wysokości 52.966 euro z przychodów w wysokości 129,104 euro do wyniku finansowego Grupy za okres.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

29. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

- (a) Silverrock Commerce Limited jest inwestycyjną spółką zależną austriackiego banku Osterreichische Volksbanken-Aktiengesellschaft („OVAG”), który jest jednocześnie akcjonariuszem Spółki. W okresie zakończonym 31 grudnia 2007 r. OVAG udzielił finansowania w postaci linii kredytowych dla szeregu projektów i inwestycji Atlasu. Wszystkie linie kredytowe zostały udostępnione na normalnych warunkach rynkowych. Według kursów wymiany walut obowiązujących na dzień 31 grudnia 2007 r. kwota należna Grupie OVAG wynosiła 84.872.734 euro (na 31 grudnia 2006 r.: 57.403.360 euro).
- (b) Elran (DD) Real Estate Limited i Elran Real Estate Limited są częścią Grupy Elran. Według stanu na dzień 31 grudnia 2007 r. Grupa Elran posiadała również 37,5% kapitału akcyjnego spółki AMC. W związku z posiadaniem 8.088.436 akcji uprawniających do dywidendy w Spółce w październiku 2007 r. spółka Elran (DD) Real Estate Limited otrzymała dywidendę w wysokości 1.345.916 euro.
- (c) RP Explorer Master Fund i RP Partners Fund są funduszami zarządzanymi przez RP Capital Group. RP Capital Group jest również posiadaczem 51% kapitału akcyjnego AMC. W związku z posiadaniem 1.623.429 udziałów uprawniających do dywidendy w Spółce w 2007 r. RP Capital Group otrzymała dywidendę w wysokości 270.138 euro.
- (d) BCRE Izaki Properties jest również posiadaczem 49% kapitału akcyjnego AMC. W związku z posiadaniem 2.376.356 udziałów uprawniających do dywidendy w Spółce w październiku 2007 r. spółka BCRE Izaki Properties otrzymała dywidendę w wysokości 395.424 euro.

- (e) Wynagrodzenie kadry zarządzającej

	31 grudnia 2007 r.	11 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2006 r.
	tys. EUR	tys. EUR
Wynagrodzenie dyrektorów niewykonawczych	224	227

Spółka zaangażowała AMC do zarządzania swoim portfelem nieruchomości. Na dzień 31 grudnia 2007 r. AMC była własnością Elran (DD) Real Estate Limited, RP Capital Group i Izaki Group. Za świadczone usługi AMC otrzymała wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 5,2 mln euro za rok zakończony 31 grudnia 2007 r. (3,8 mln euro za 11 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2006 r.). Zgodnie z umową spółka AMC jest uprawniona do wynagrodzenia zależnego od wyników w oparciu o wzrost wartości nieruchomości w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2007 r. AMC naliczyła wynagrodzenie zależne od wyników w wysokości 7,0 mln euro za rok zakończony 31 grudnia 2007 r. (5,6 mln euro za 11 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2006 r.).

- (f) Zgodnie z umową pożyczki z dnia 29 września 2005 r. spółka Kendalside Ltd., która jest jednocześnie akcjonariuszem Circle Slovakia s.r.o., udzieliła pożyczki w formie linii kredytowej na kwotę 2.695.797 euro spółce Circle Slovakia na nabycie nieruchomości. Termin spłaty pożyczki mija 31 sierpnia 2013 r., a jej oprocentowanie jest zmienne i równa się stopie EURIBOR plus marża pożyczkodawcy. Na dzień 31 grudnia 2007 r. wykorzystanie pożyczki przez Circle Slovakia wynosiło 2.695.797 euro (na 31 grudnia 2006 r.: 2.695.797 euro).
- (g) Zgodnie z umową pożyczki z dnia 30 października 2006 r. spółka Eastfield Holding (Cyprus) Limited, należąca do grupy kapitałowej partnera wspólnego przedsięwzięcia na Słowacji, udzieliła pożyczki w formie linii kredytowej na kwotę 340.000.000 koron słowackich spółce Eastfield Atlas (dawniej Slovak Investment and Development) na pokrycie bieżących wydatków inwestycyjnych i operacyjnych. Termin spłaty pożyczki mija 31 grudnia 2015 r., a jej oprocentowanie jest zmienne i równa się stopie EURIBOR plus marża pożyczkodawcy. Na dzień 31 grudnia 2007 r. wykorzystanie pożyczki przez pożyczkobiorcę wynosiło 23.487.462 koron słowackich (na 31 grudnia 2006 r.: 21.724.780 koron słowackich).

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

30. Wydarzenia po dniu bilansowym

Sprzedaż budynku Millennium Plaza

W dniu 14 stycznia 2008 r. Spółka ogłosiła warunkową sprzedaż spółki będącej właścicielem budynku Millennium Plaza w Warszawie na podstawie wstępnej wyceny nieruchomości w wysokości 93,1 mln euro. Cena zostanie skorygowana w celu odzwierciedlenia między innymi kosztów wykończenia pomieszczeń najemców, zaś prawo do otrzymania rekompensaty za szkody z winy najemcy od najemców opuszczających nieruchomość zostało przyznane sprzedającemu. Finalizacja transakcji jest uzależniona od uzyskania zgód od osób trzecich. Do 30 sierpnia 2008 r. wszystkie wymogi muszą być spełnione lub uchylone. W momencie podpisania umowy wpłacony został depozyt w wysokości 7,5 mln euro, zaś pozostała część kwoty jest płatna w gotówce w momencie finalizacji transakcji.

Zmiany struktury własności Zarządzającego Majątkiem

W dniu 4 Marca 2008 r. Zarząd AMC ogłosił, że Elran (D.D.) Real Estates Ltd zawarła umowę z RP Capital Group oraz BCRE Izaki Properties dotyczącą sprzedaży 37,5% udziału Elran w AMC na rzecz RP i Izaki Group, czyli pozostałych akcjonariuszy AMC. W wyniku tej transakcji udział RP wyniesie 51%, zaś udział Izaki Group wyniesie 49%.

Gadi Dankner oraz Dori Dankner zrezygnują ze stanowisk dyrektorów AMC i członków Komitetu Inwestycyjnego Spółki ze skutkiem natychmiastowym. Rafael Berber, Roni Izaki i Saradhi Rajan pozostaną na stanowiskach dyrektorów AMC. Rafael Berber i Roni Izaki pozostaną członkami Komitetu Inwestycyjnego.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

31. Najważniejsze spółki zależne i wspólne przedsięwzięcia

Kraj utworzenia	Nazwa podmiotu zależnego/ wspólnego przedsięwzięcia	Status	Procent wartości nominalnej wyemitowanych akcji oraz praw głosu w posiadaniu Spółki
Holandia	Atlas Estates Cooperatief U.A.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Atlas Estates Investments B.V.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Trilby B.V.	Spółka holdingowa	100%
Cypr	Darenisto Limited	Spółka holdingowa	100%
Cypr	Kalipi Holdings Limited	Spółka holdingowa	100%
Polska	DPM Sp. z o.o.	Spółka zarządzająca	100%
Polska	Platinum Towers Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	Nowy Zoliborz Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	76%
Polska	Properpol Sp z o.o.	Spółka zarządzająca	100%
Polska	Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Capital Apartments Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	Grzybowska Centrum Sp. z o.o.	Spółka holdingowa	100%
Polska	HGC S.A.	Działalność hotelarska	100%
Polska	HPO Sp Zoo	Spółka deweloperska	100%
Polska	Atlas Estates (Cybernetyki) Sp z o.o.	Spółka deweloperska	50%
Polska	Atlas Estates CF Plus 1 Sp z.o.o.	Spółka deweloperska	50%
Węgry	CI-2005 Investment Kft.	Spółka deweloperska	100%
Węgry	Cap East Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Felikon kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Ligetváros Kft	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Városliget Center Kft	Spółka deweloperska	100%
Węgry	Atlas Estates (Moszkva) Kft.	Spółka holdingowa	100%
Węgry	Atlas Estates (Dekan) Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Atlas Estates (Vagany) Kft.	Spółka holdingowa	100%
Węgry	Atlas Estates Kaduri Shasha Kft.	Spółka deweloperska	50%
Słowacja	Circle Slovakia s.r.o.	Spółka deweloperska	50%
Słowacja	Eastfield Atlas a.s.	Spółka holdingowa	50%
Słowacja	Slovak Trade Company s.r.o	Spółka deweloperska	50%
Słowacja	WBS a.s.	Spółka deweloperska	50%
Słowacja	Smokovec Trade Company, s.r.o.	Spółka deweloperska	50%
Rumunia	World Real Estate SRL	Spółka deweloperska	100%
Rumunia	Megarom Line SRL	Spółka deweloperska	100%
Rumunia	DNB Victoria Towers SRL	Działalność hotelarska	100%
Rumunia	DNB Victoria Tower Hotel Management SRL	Spółka zarządzająca	100%
Bułgaria	Atlas Estates (Totleben) EOOD	Spółka holdingowa	100%
Bułgaria	Immobul EOOD	Spółka inwestycyjna	100%

Powyższa lista obejmuje obecnie działające spółki Grupy. Grupa posiada też inne jednostki, które nie prowadzą działalności operacyjnej. Wszystkie spółki podlegają konsolidacji.