

NIEPRZEZNACZONE DO OGŁOSZENIA, PUBLIKACJI ANI DYSTRYBUCJI, W CAŁOŚCI ANI W CZĘŚCI, W JAKIEJKOLWIEK JURYSDYKCJI, GDZIE STANOWIŁOBY TO NARUSZENIE WŁAŚCIWYCH PRZEPISÓW PRAWA

18 maja 2010 r.

Atlas Estates Limited

Publikacja dokumentu skierowanego do akcjonariuszy zawierającego odpowiedź Rady na wezwanie ogłoszone przez Fragiolig Holdings Limited

Rada dyrektorów („Rada” lub „Dyrektorzy”) spółki Atlas Estates Limited („Spółka”) z przyjemnością ogłasza publikację dokumentu („Dokument”) skierowanego do akcjonariuszy Spółki („Akcjonariusze”) **zawierającego odpowiedź Rady na wezwanie („Wezwanie”) ogłoszone przez Fragiolig Holdings Limited** do zapisywania się na sprzedaż całego kapitału zakładowego Spółki (wyemitowanego oraz tego, który ma być wyemitowany) ogłoszone w dniu 16 kwietnia 2010 r.

Wezwanie zostało uznane za bezwarunkowe pod wszelkimi względami w dniu 12 maja 2010 r., w którym to dniu Fragiolig ogłosiła że razem z podmiotami będącymi stronami porozumienia, posiadała, lub otrzymała odpowiedzi w odniesieniu do, około 56 procent wyemitowanych Akcji Zwykłych.

Wezwanie

Wezwanie jest ogłoszone na następujących zasadach:

za każdą Akcję Zwykłą: 0,90 GBP lub 3,98 PLN w gotówce.

Wezwanie wycenia całość wyemitowanego kapitału zakładowego Spółki na około 42,17 mln GBP, co stanowi wartość znacznie niższą od ostatniej podanej do wiadomości publicznej WAN (Wartości Aktywów Netto) za jedną Akcję wynoszącej 2,94 EUR (zgodnie z niezbadanym śródrocznym sprawozdaniem finansowym za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2010 r.).

Cena Proponowana w Wezwaniu jest nieco niższa (o około 2,8%) od ceny zamknięcia wynoszącej 0,925 GBP za jedną Akcję Zwykłą w dniu 17 maja 2010 r. (co jest najpóźniejszą możliwą datą przed datą publikacji Dokumentu) i wyższa o około 11 procent od ceny zamknięcia wynoszącej 0,81 GBP za jedną Akcję Zwykłą w dniu 13 kwietnia 2010 r. (co jest ostatnim dniem obrotu przed ogłoszeniem przez Spółkę, że otrzymała zawiadomienie w związku z potencjalną ofertą przejęcia) i wyższa o około 41 procent od średniej ceny ważonej wolumenem obrotu Akcji Zwykłych, na dzień 16 kwietnia, czyli datę, w której Fragiolig ogłosiła warunki Wezwania.

Całość warunków Wezwania, wraz z procedurami odpowiedzi na Wezwanie, jest opisana szczegółowo w Dokumencie Wezwania, którego kopia została przesłana Akcjonariuszom przez Fragiolig i jest dostępna na stronie internetowej <http://www.fragiolig.com>.

Podstawy ogłoszenia Wezwania i powody rekomendowania odpowiedzi na Wezwanie

Rok 2009 był dla krajów Europy Środkowej i Wschodniej trudnym okresem z gospodarczego punktu widzenia, czego bezpośrednią przyczyną był globalny kryzys gospodarczy i bankowy. Gospodarki większości państw w regionie znalazły się w stanie recesji i zanotowały spadek produktu narodowego brutto. Wskutek powyższej sytuacji nastąpiło znaczne obniżenie poziomu wyceny aktywów oraz niestabilna sytuacja walutowa w krajach Europy Środkowej i Wschodniej.

Region Europy Środkowej i Wschodniej w dalszym ciągu znajduje się pod negatywnym wpływem pogorszonej sytuacji kredytowej i kryzysu bankowego w wymiarze zarówno lokalnym jak i międzynarodowym. Jednakże Grupa była w stanie zapewnić finansowanie dla części swoich

projektów deweloperskich i generuje pewne przepływy pieniężne dzięki sprzedaży ukończonych lokali mieszkalnych, a wycena aktywów na potrzeby Zbadanego Sprawozdania Finansowego za rok obrotowy 2009 została sporządzona przy założeniu, że taka sytuacja finansowa utrzyma się. Uzyskanie przez Grupę dostępu do dodatkowych źródeł finansowania umożliwiłoby jej dalszą budowę jej portfela inwestycyjnego.

Chociaż w ostatnich miesiącach zaobserwowano wzrost popytu w obrębie Warszawy, trudne warunki prowadzenia działalności deweloperskiej zbiegły się z wystąpieniem trudnych warunków rynkowych dla sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących działki budowlane na terytorium całego regionu Europy Środkowej i Wschodniej, o czym świadczy między innymi opóźnienie w ukończeniu sprzedaży nieruchomości zlokalizowanych na Słowacji, o czym Spółka wstępnie powiadamiała w dniu 3 listopada 2009 r. Transakcja ta nadal nie została zamknięta, głównie z powodu trudności ze strony nabywcy w uzyskaniu niezbędnych zgód od podmiotów zapewniających finansowanie dłużne. W wyniku wystąpienia powyższych utrudnień część aktywów posiadanych przez Grupę nie może ani posłużyć do realizacji projektów budowlanych ani nie może zostać sprzedana na atrakcyjnych warunkach w chwili obecnej ani w możliwej do przewidzenia przyszłości.

AMC jest w regularnym kontakcie z bankierami Grupy od momentu wystąpienia kryzysu kredytowego i wynegocjowała zrzeczenie się przez nich praw do dochodzenia roszczeń z tytułu szeregu naruszeń zapewnień (w niektórych przypadkach wiązało się to z zawarciem umów zabezpieczenia powiązanego) i uzgodniła zmienione warunki i terminy spłaty.

Mając na uwadze powyższe uwarunkowania, Rada jest w pełni świadoma ryzyk, jakie stoją przed Grupą oraz faktu, że działalność Grupy jest uzależniona od dalszego wsparcia jej kredytodawców. W związku z powyższym Rada jest zdania, że może upłynąć znaczny okres czasu zanim Spółka będzie w stanie wypłacić Akcjonariuszom jakiegokolwiek dywidendy.

Podsumowując, Grupa dysponuje portfelem inwestycyjnym posiadającym potencjał, lecz jej możliwości finansowe obecnie ograniczają zdolność do zrealizowania tego potencjału, który obejmuje atrakcyjne aktywa inwestycyjne takie jak warszawski hotel Hilton, a przy tym znaczące obciążenie długiem. Zadłużenie netto Spółki na dzień 31 marca 2010 r. wyniosło 245,5 mln Euro.

Wezwania dają zatem Akcjonariuszom możliwość sprzedaży udziałów w Spółce bez ponoszenia w związku z tym kosztów obsługi maklerskiej, za cenę zaproponowaną na poziomie 0,90 GBP (lub 3,98 PLN) w gotówce za jedną Akcję Zwykłą, przy czym cena ta odzwierciedla cenę, za jaką znaczący Akcjonariusz był skłonny sprzedać posiadany przez niego udział w Spółce na rzecz Fragiolig i stanowi cenę, którą Fragiolig jest obecnie zobowiązany zaoferować wszystkim pozostałym Akcjonariuszom.

Rada jest zdania, że Cena Proponowana w Wezwaniu jest ceną godziwą zważywszy na ryzyka stojące przed Grupą, pomimo faktu, że cena ta jest znacząco niższa od WAN na jedną Akcję wskazanej w Zbadanym Sprawozdaniu Finansowym za rok obrotowy 2009 oraz od niedawno opublikowanych wyników finansowych za okres zakończony 31 marca 2010 r. Trudności w zamknięciu transakcji sprzedaży portfela nieruchomości na Słowacji utwierdzają Radę w przekonaniu, że sprzedaż portfela w celu zrealizowania wartości księgowej aktywów netto Grupy nie jest w perspektywie krótkoterminowej możliwa.

Rada przyjmuje również do wiadomości fakt, że niektórzy Akcjonariusze, którzy, będąc świadomi wiążących się z tym ryzyk (w tym możliwe trudności w sprzedaży Akcji Zwykłych w przyszłości, w szczególności jeżeli Akcje Zwykłe Spółki zostaną wycofane z obrotu na AIM lub GPW), mogą podzielać pogląd Rady w kwestii możliwości wzrostu wartości Grupy w perspektywie długoterminowej i podjąć decyzję o zatrzymaniu posiadanych przez nich Akcji Zwykłych. Z tego względu Prezes, który jest jedynym spośród członków Rady posiadającym Akcje Zwykłe Spółki, nie zamierza odpowiedzieć na Wezwanie.

Bieżące dane finansowe Spółki

W dniu 17 maja 2010 r. Spółka ogłosiła wyniki za okres trzech miesięcy zakończony datą 31 marca 2010 r. Wyniki były w ogólnym ujęciu optymistyczne, ponieważ Grupa wypracowała zysk

netto w wysokości 7,1 mln Euro (na dzień 31 marca 2009 r. była to strata netto w kwocie 17,4 mln Euro) oraz zanotowała wzrost podstawowej WAN w wysokości 14 procent – wzrost z 113,2 mln Euro na dzień 31 grudnia 2009 r. na 129,1 mln Euro na dzień 31 marca 2010 r. (na dzień 31 marca 2009 r. kwota ta wynosiła 138,6 mln Euro). Niezależna wycena całości portfela nieruchomościowego jest dokonywana w odstępach półrocznych przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych. Sporządzenie niezależnych wycen może również być zlecane przy nabyciu nowych nieruchomości. Ostatnia wycena została dokonana na dzień 31 grudnia 2009 r. przez niezależną firmę doradczą z sektora nieruchomości, King Sturge. Nie nastąpiło przeszacowanie portfela na dzień 31 marca 2010 r., a zanotowany wzrost WAN wynikał w głównej mierze ze zmian kursowych.

Polska gospodarka, w obszarze której Grupa prowadzi większość swojej działalności (75 procent aktywów z portfela Grupy znajduje się na terytorium Polski) okazała się być bardziej odporną na kryzys niż gospodarki w innych krajach Europy Środkowej i Wschodniej - w 2009 r. zanotowano wzrost gospodarczy na poziomie 1,7 procent. Działając w takim klimacie gospodarczym, Spółka poczyniła znaczące postępy w realizacji projektów deweloperskich w Warszawie, a ponadto uzyskuje przyptywy pieniężne w postaci przychodów ze sprzedaży ukończonych lokali mieszkalnych.

Chociaż w odniesieniu do roku 2010 i kolejnych lat ogłoszono prognozy stabilizacji i ożywienia gospodarczego dla niektórych rynków w regionie Europy Środkowej i Wschodniej, horyzont czasowy oraz zakres takiej poprawy nie jest możliwy do przewidzenia i zależy od kierunku zmian w zakresie panującego na rynkach globalnych kryzysu finansowego. Rada nadal jest zdania, że gospodarki regionu Europy Środkowej i Wschodniej dysponują potencjałem poprawy i z czasem mogą osiągnąć stopy wzrostu gospodarczego wyższe niż większość krajów zachodnich.

Rekomendacja

Dyrektorzy wierzą, że długoterminowe perspektywy Spółki są dobre, co może wiązać się z uzyskaniem korzystnego zwrotu z inwestycji w miarę poprawy sytuacji na rynkach nieruchomości w krajach Europy Środkowej i Wschodniej oraz warunków udzielania kredytów. Jednakże, poddawszy ocenie szereg czynników istotnych w kontekście Wezwania i mając na uwadze poziom niepewności nieodłącznie związany z przyszłą działalnością Spółki oraz wynikające z tego ryzyka, Dyrektorzy uważają, że Cena Proponowana w Wezwaniu jest ceną godziwą.

W związku z powyższym Dyrektorzy, otrzymawszy poradę w tym zakresie od Fairfax, uważają warunki Wezwania za godziwe i rozsądne i Dyrektorzy jednogłośnie rekomendują odpowiedź na Wezwanie przez Akcjonariuszy. Wydając poradę na rzecz Rady, Fairfax wziął pod uwagę rozważania i ocenę ekonomiczną dokonaną przez Dyrektorów. Decyzja Dyrektorów aby rekomendować odpowiedź na Wezwanie została ponadto podjęta w oparciu o przewidywany skutek realizacji Wezwania na działalność Spółki, jej pracowników oraz lokalizację działalności Grupy.

Rada przyjmuje również do wiadomości fakt, że niektórzy Akcjonariusze, którzy, będąc świadomi wiążących się z tym ryzyk (jak opisano szczegółowo w Dokumencie), mogą podzielać pogląd Rady w kwestii możliwości wzrostu wartości Grupy w perspektywie długoterminowej i podjąć decyzję o zatrzymaniu posiadanych przez nich Akcji Zwykłych. **Podzielając ten pogląd, Prezes, który posiada 14.785 Akcji Zwykłych stanowiących 0,03 procent obecnego wyemitowanego kapitału zakładowego Spółki, i który jako jedyny spośród członków Rady jest Akcjonariuszem Spółki, nie zamierza zbyć posiadanych przez siebie Akcji Zwykłych w toku Wezwania.** Przy podejmowaniu tej decyzji Prezes był w pełni świadomy poziomu niepewności nieodłącznie związanego z przyszłą działalnością Spółki oraz wynikającego z tego ryzyka oraz faktu, że płynność posiadanego przez niego pakietu może ulec pogorszeniu, szczególnie jeżeli Akcje Zwykłe Spółki zostaną wycofane z obrotu na rynku AIM oraz/lub GPW, i jest gotowy przyjąć takie ryzyko w odniesieniu do swojej osobistej inwestycji.

Udostępnienie Dokumentu Akcjonariuszom nastąpi w dniu dzisiejszym poprzez jego zamieszczenie na stronie internetowej Spółki <http://www.atlasestates.com>.

Zapytania

Fairfax I.S. PLC, wyznaczony doradca i niezależny doradca finansowy Spółki.

David Floyd Tel: 020 7598 4045
Rachel Rees

Wszystkie terminy pisane wielką literą w niniejszym ogłoszeniu i nie zdefiniowane w nim inaczej będą miały znaczenia przypisane im w Dokumencie wysłanym przez Atlas Estates Limited do Akcjonariuszy w dniu 18 maja 2010 r.

Dyrektorzy Atlas Estates Limited przyjmują odpowiedzialność za informacje zawarte w niniejszym dokumencie, przy czym zakres ich odpowiedzialności w odniesieniu do zawartych w niniejszym dokumencie informacji dotyczących Fragiolig oraz podmiotów będących stronami porozumienia z Fragiolig, które pochodzą ze źródeł publicznie dostępnych, jest ograniczony do zapewnienia, że informacje takie zostały prawidłowo i rzetelnie odzwierciedlone i zaprezentowane. Z zastrzeżeniem powyższego, według najlepszej wiedzy i przekonania Dyrektorów (którzy dołożyli wszelkich zasadnych starań w celu zapewnienia, aby tak było), informacje, za które Dyrektorzy przyjmują odpowiedzialność są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają żadnych kwestii, które mogłyby mieć wpływ na wydźwięk takich informacji.

Fairfax działa wyłącznie na rzecz Spółki i żadnego innego podmiotu w związku z kwestiami będącymi przedmiotem niniejszego dokumentu i nie ponosi odpowiedzialności wobec żadnego innego podmiotu za zapewnienie ochrony zapewnianej klientom Fairfax ani za doradzanie jakiegokolwiek innej osobie w zakresie treści niniejszego dokumentu lub jakiegokolwiek kwestii w nim poruszonej. Fairfax nie składa żadnych oświadczeń ani zapewnień, wyraźnych ani dorozumianych, w odniesieniu do jakiegokolwiek części niniejszego dokumentu.

Wymogi dotyczące ujawniania informacji o transakcji

Zgodnie z Zasadą 8.3(a) kodeksu City Code on Takeovers and Mergers („Kodeks”), każda osoba posiadająca co najmniej 1% udział w papierach wartościowych jakiegokolwiek rodzaju podmiotu będącego adresatem wezwania bądź papierów wzywającego (innego niż wzywający w stosunku do którego zostało ogłoszone, iż ogłosił wezwanie całkowicie gotówkowe - lub istnieje prawdopodobieństwo, że wezwanie takie ogłosi) jest zobowiązana do ujawnienia Pozycji Otwarcia po rozpoczęciu okresu wezwania, a jeśli stanie się to później, po ogłoszeniu, w którym dany wzywający zostanie ujawniony po raz pierwszy. Pozycja Otwarcia musi zawierać szczegóły dotyczące udziałów danej osoby oraz pozycje krótkie w danych papierach wartościowych i prawa zapisu dotyczące rzeczonych papierów wartościowych (i) adresatów wezwania (ii) papierów wzywającego(ych). Pozycja Otwarcia osoby, do której zastosowanie ma Zasada 8.3(a), musi zostać ogłoszona nie później niż o godzinie 15.30 (czasu londyńskiego) dziesiątego dnia roboczego następującego po rozpoczęciu okresu wezwania oraz, o ile jest to właściwe, nie później niż o godzinie 15.30 (czasu londyńskiego) dziesiątego dnia roboczego następującego po opublikowaniu ogłoszenia wzywającego, w którym po raz pierwszy został on określony. Właściwe osoby prowadzące obrót papierami wartościowymi adresata wezwania lub papierami wzywającego przed terminem ostatecznym dla ujawnienia Pozycji Otwarcia muszą zamiast powyższego ogłosić Ujawnienie Transakcji (*Dealing Disclosure*).

Zgodnie z Zasadą 8.3(a) Kodeksu, każda osoba, która jest lub będzie zainteresowana co najmniej 1% udziałem w papierach wartościowych podmiotu będącego adresatem wezwania bądź papierów wzywającego jest zobowiązana do Ujawnienia Transakcji, jeśli prowadzi ona obrót papierami wartościowymi podmiotu będącego adresatem wezwania bądź wzywającego.

Ujawnienie Transakcji musi zawierać szczegóły dotyczące transakcji oraz udziały danego podmiotu, a także pozycje krótkie w danych papierach wartościowych i prawa zapisu dotyczące odnośnych papierów wartościowych każdego z (i) adresatów wezwania (ii) papierów

wzywającego, z wyłączeniem zakresu, w jakim informacje te zostały uprzednio ujawnione zgodnie z Zasadą 8. Ujawnienie Transakcji przez podmiot, do którego zastosowanie ma Zasada 8.3(b), musi nastąpić nie później niż o godzinie 15.30 (czasu londyńskiego) dnia następującego po dniu, w którym miała miejsca dana transakcja.

Jeśli dwa lub więcej podmiotów działa razem, zgodnie z umową lub porozumieniem, zmierzając do objęcia lub przejęcia kontroli nad danymi papierami wartościowym adresata wezwania lub wzywającego, na potrzeby Zasady 8.3 będą one postrzegane jako jeden podmiot.

Pozycja Otwarcia musi również zostać zgłoszona przez adresata wezwania oraz każdego z wzywających, zaś Ujawnienie Transakcji przez adresata wezwania, każdego z wzywających oraz każdy podmiot działający w porozumieniu z którymkolwiek z nim (patrz Zasada 8.1, 8.2 i 8.4).

Szczegółowe informacje dotyczące adresata wezwania oraz wzywającego w zakresie, w jakim dotyczą one odnośnych papierów wartościowych ujawnianych w Pozycji Otwarcia oraz Ujawnieniu Transakcji, muszą zostać przedstawione w Tabeli Ujawnień na stronie internetowej Panela Przejęć (*Takeover Panel*) pod adresem www.thetakeoverpanel.org.uk, łącznie ze szczegółami dotyczącymi liczby wyemitowanych papierów wartościowych, w przypadku gdy okres wezwania został już rozpoczęty, a dowolny z wzywających został po raz pierwszy zidentyfikowany. W wypadku jakichkolwiek wątpliwości co do potencjalnych wymogów dotyczących ujawnienia Pozycji Otwarcia lub Ujawnienia Transakcji, należy się skontaktować z jednostką nadzoru rynkowego panelu (*Market Surveillance Unit*) pod numerem +44 (0)20 7638 0129.

Publikacja na stronie internetowej

Kopia niniejszego ogłoszenia zostanie opublikowana na stronie internetowej Spółki pod adresem <http://www.atlasestates.com>