

ATLAS ESTATES LIMITED  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2013 R.

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Spis treści

### Strona

3	Wstęp
4	Wybrane dane finansowe
5	List Przewodniczącego Rady Dyrektorów
9	Raport Zarządzającego Nieruchomościami
20	Opis portfela nieruchomości
22	Członkowie Rady Dyrektorów – Atlas Estates Limited
23	Członkowie Rady Dyrektorów i zespół zarządzający wyższego szczebla – Atlas Management Company Limited (Zarządzający Nieruchomościami)
24	Sprawozdanie Rady Dyrektorów
34	Raport w sprawie wynagrodzeń
37	Oświadczenia Rady Dyrektorów
38	Raport niezależnego biegłego rewidenta
39	Sprawozdanie finansowe
43	Stosowane zasady rachunkowości
48	Noty do sprawozdania finansowego
58	Główne jednostki zależne oraz spółki joint venture

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Wstęp

Atlas Estates Limited („Atlas” lub „Spółka”) jest spółką inwestycyjną zamkniętą wpisaną do rejestru na wyspie Guernsey, inwestującą w nieruchomości w krajach Europy Środkowo-Wschodniej. Akcje Spółki zostały dopuszczone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie 12 lutego 2008 r.

Spółka i jej jednostki zależne („Grupa”) prowadzą działalność inwestycyjną głównie na rynku nieruchomości w Polsce. Obecnie Grupa prowadzi również działalność na rynkach nieruchomości na Węgrzech, w Rumunii i Bułgarii.

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

Spółka nie posiada żadnych znaczących transakcji operacyjnych, w związku z czym komentarz i najważniejsze dane finansowe zawarte w „Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów” i w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” stanowią komentarz i dane finansowe Grupy.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Wybrane dane finansowe

Wybrane pozycje sprawozdania finansowego	Rok zakończony 31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2012 r. w tys. EUR
Koszty administracyjne	(3 997)	925
Pozostałe przychody operacyjne	3 544	6 995
Pozostałe koszty operacyjne	(3 325)	-
(Strata)/ zysk z działalności operacyjnej	(3 778)	6 070
Przychody finansowe	172	169
(Strata)/ zysk brutto	(3 658)	6 225
(Strata)/ zysk za rok	(3 658)	6 225
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 788)	(1 316)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 788	1 480
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku	-	164
Aktywa trwałe	104 224	103 056
Aktywa obrotowe	309	318
Aktywa ogółem	104 533	103 374
Zobowiązania długoterminowe	(3 133)	(518)
Zobowiązania krótkoterminowe	(2 923)	(721)
Zobowiązania ogółem	(6 056)	(1 239)
Aktywa netto	98 477	102 135
Liczba akcji wyemitowanych	46 852 014	46 852 014
(Strata podstawowa)/ Zysk podstawowy na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	(7,8)	13,3

# ATLAS ESTATES LIMITED

## List Przewodniczącego Rady Dyrektorów

Szanowni Akcjonariusze!

Z przyjemnością przekazuję Państwu wyniki finansowe Atlas Estates Limited („Atlas”, „Spółka”) i jej jednostek zależnych (łącznie „Grupa”) za rok zakończony 31 grudnia 2013 r.

Biorąc pod uwagę warunki panujące obecnie na rynkach finansowych, priorytetem jest dla nas poprawa płynności i uzyskanie dostępu do kapitału. Osiągnięcie obydwóch tych celów ma szczególne znaczenie dla Grupy, ponieważ stanowi podstawę działań podejmowanych w celu ukończenia obecnie realizowanych inwestycji, a jednocześnie sprzyja rozwojowi prowadzonej działalności.

Mimo trudnych warunków prowadzenia działalności Grupa osiągnęła kilka kluczowych celów:

- inwestycje mieszkaniowe realizowane obecnie przez Grupę w Warszawie (*Apartamenty przy Krasińskiego*, *Concept House* i *Capital Art Apartments - etap III i IV*) znakomicie wychodzą naprzeciw utrzymującemu się popytowi na wysokiej jakości powierzchnię mieszkaniową, o czym świadczy wysoki poziom sprzedaży i przedsprzedaży (zob. „Raport Zarządzającego Nieruchomościami”, str. 14). W kwietniu i lipcu 2013 r. Grupa z powodzeniem ukończyła budowę dwóch wspomnianych wyżej inwestycji (odpowiednio, *Concept House* i *Apartamenty przy Krasińskiego*), dzięki czemu wykazała znaczny zysk brutto ze sprzedaży apartamentów 2013 r., w wysokości 9,1 mln EUR.
- sukces w segmencie deweloperskim ułatwił pełną spłatę kredytów zaciągniętych na sfinansowanie inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego*, *Platinum Towers* i *Concept House*, odpowiednio, w lipcu 2013 r., grudniu 2013 r. i lutym 2014 r.
- we wrześniu 2013 r. Grupa pozyskała finansowanie kredytowe dla projektu *Galeria Platinum Towers* w Warszawie. Kredyt w wysokości 4,3 mln EUR zaciągnięto w celu refinansowania kredytu udzielonego na potrzeby projektu *Platinum Towers*.
- w październiku 2013 r. Grupa podpisała umowę zmieniającą umowę wcześniej zawartą z Erste Bank. Zmiana polegała na przedłużeniu terminu spłaty kredytów objętych umową o wspólnym zabezpieczeniu (zob. „Raport Zarządzającego Nieruchomościami”, str. 12). Po przedłużeniu terminu spłaty kredyty te, w kwocie 90,9 mln EUR, zostały przeniesione do zobowiązań długoterminowych, co pozytywnie wpłynęło na saldo kapitału pracującego Grupy.

### Wykazane wyniki

Spółka wykazała stratę w kwocie 3,7 mln EUR (wobec zysku na poziomie 6,2 mln EUR odnotowanego w poprzednim roku), przede wszystkim w związku z wynagrodzeniem za wyniki w wysokości 2,9 mln EUR, płatnym na rzecz Zarządzającego Nieruchomościami z tytułu poprawy wyników finansowych Grupy (zob. str. 35). W poprzednim roku głównym czynnikiem wpływającym na osiągnięty zysk było odwrócenie odpisów aktualizujących wartość księgową inwestycji w jednostkach zależnych w kwocie 7,0 mln EUR. Więcej informacji na temat stosowanej przez Spółkę metody weryfikacji wartości bilansowych pod kątem utraty wartości można znaleźć na str. 54.

Na 31 grudnia 2013 r. podstawowa wartość aktywów netto Grupy wynosiła 76,3 mln EUR.

Wzrost podstawowej wartości aktywów netto o 2,6 mln EUR (czyli 3%), z poziomu 73,7 mln EUR według stanu na 31 grudnia 2012 r., wynikał przede wszystkim z następujących zmian:

- z jednej strony: osiągnięcia zysku brutto na sprzedaży apartamentów w wysokości 9,1 mln EUR; oraz
- umorzenie kredytu bankowego w wysokości 2,4 mln EUR. W pierwszym kwartale 2013 r. Grupa zawarła porozumienie z bankiem finansującym nieruchomość Grupy w Bułgarii, na podstawie którego uzyskała umorzenie zadłużenia w kwocie 2,4 mln EUR w związku z jednorazową spłatą kredytu bankowego;
- z drugiej strony: spadku wartości rzeczowych aktywów trwałych o 5,5 mln EUR, głównie w związku z niekorzystnymi zmianami różnic kursowych (1,2 mln EUR), aktualizacją wartości (2,5 mln EUR) oraz odpisem amortyzacyjnym (2,7 mln EUR); oraz
- wynagrodzenia za wyniki w wysokości 2,9 mln EUR, płatnego na rzecz Zarządzającego Nieruchomościami.

Zrealizowany przez Grupę zysk po opodatkowaniu wyniósł w 2013 r. 3,7 mln EUR, wobec straty po opodatkowaniu w kwocie 13,0 mln EUR w 2012 r. Głównymi czynnikami, które przyczyniły się do tak znaczącej poprawy wyniku były:

- z jednej strony: znakomite wyniki osiągnięte w 2013 r. w segmencie deweloperskim (zysk brutto w wysokości 9,1 mln EUR w 2013 r., wobec zysku brutto w wysokości 0,1 mln EUR w 2012 r.); oraz

## ATLAS ESTATES LIMITED

- stabilna wycena nieruchomości inwestycyjnych (spadek o 0,9 mln EUR wartości nieruchomości inwestycyjnych w 2013 r. w porównaniu ze stratą w wysokości 19,5 mln EUR odnotowaną w 2012 r);  
- z drugiej strony: zmiana różnic kursowych - strata w wysokości 3,0 mln EUR w 2013 r. wobec zysku w wysokości 10,2 mln EUR w 2012 r. Zyski i straty z tytułu różnic kursowych wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat to głównie niezrealizowane różnice kursowe od kredytów bankowych. Straty z tytułu różnic kursowych wynikały z osłabienia złotego i forinta względem euro w 2013 r. ,a zyski wynikały z umocnienia złotego i forinta względem euro w 2012 r.

### Finansowanie, płynność i prognozy

Rada Dyrektorów jest zdania, że obecne perspektywy na rynkach, na których Grupa prowadzi działalność, stawiają przed nią szereg wyzwań w zakresie działalności operacyjnej oraz pozyskiwania finansowania.

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

Mimo że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy są obarczone pewną dozą niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy, by sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami, aby móc kontynuować działalność operacyjną w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności, zgodnie z opisem w Nocie 1.

### Polityka inwestycyjna

Atlas inwestuje głównie w Polsce, budując portfel nieruchomości o zróżnicowanym charakterze. Grupa prowadzi również działalność na rynkach nieruchomości na Węgrzech, w Rumunii i Bułgarii.

Spółka aktywnie działa w Polsce, która uznawana jest za najbardziej atrakcyjną spośród wszystkich gospodarek regionu Europy Środkowo-Wschodniej.

Inwestycje Spółki prowadzone są samodzielnie lub, w uzasadnionych okolicznościach, we współpracy z innymi podmiotami (jako przedsięwzięcia joint venture), a ich przedmiotem są nieruchomości mieszkaniowe, przemysłowe, handlowe, biurowe i rekreacyjne. Celem tych działań jest stworzenie zrównoważonego portfela projektów deweloperskich i aktywów generujących dochód.

Spółka może korzystać z finansowania dłużnego w celu zwiększenia rentowności kapitału własnego. Jeżeli to tylko możliwe, Rada Dyrektorów zamierza pozyskiwać finansowanie na warunkach nieprzewidujących możliwości regresu, dla każdego składnika aktywów z osobna. Spółka nie podlega limitowi wskaźnika zadłużenia ogólnego, natomiast zgodnie z założeniami będzie stosować dźwignię finansową na poziomie do 75% łącznej wartości udziałów w aktywach generujących dochód w portfelu nieruchomości.

### Wartość aktywów netto i skorygowana wartość aktywów netto

Według stanu na 31 grudnia 2013 r. wartość aktywów netto na akcję wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) utrzymywała się na stabilnym poziomie 1,6 EUR na akcję, podobnie jak wg stanu na 31 grudnia 2012 r. Skorygowana wartość aktywów netto na akcję, która obejmuje zyski (pomniejszone o podatek odroczone) z tytułu wyceny nieruchomości deweloperskich stanowiących zapasy oraz gruntów w leasingu operacyjnym, które nie zostały ujęte w bilansie wg wartości godziwej, utrzymywała się również na stabilnym poziomie 2,2 EUR na akcję na 31 grudnia 2012 r. i 2,1 EUR na akcję na 31 grudnia 2013 r. Stabilny poziom skorygowanej wartości aktywów netto na akcję to przede wszystkim efekt wyceny oraz rentowności projektów deweloperskich, które okazały się atrakcyjnymi produktami Atlas.

Niezależna wycena całego portfela nieruchomości Spółki przeprowadzana jest raz w roku przez niezależnych zewnętrznych rzeczoznawców. Na potrzeby sprawozdań śródrocznych wycena dokonywana jest częściowo przez rzeczoznawców zewnętrznych, a częściowo wewnętrznie przez Zarządzającego Nieruchomościami. Według stanu na 31 grudnia 2013 r. Grupa korzystała z usług następujących niezależnych zewnętrznych rzeczoznawców posiadających stosowne uprawnienia:

- Jones Lang LaSalle - wycena nieruchomości w Polsce i Rumunii,
- FHB Ingatlan Zrt - wycena nieruchomości na Węgrzech.

Zmiana wartości posiadanych gruntów pod inwestycje powyżej ich wartości księgowej bazującej na cenie nabycia odzwierciedla wartość ukrytą projektu, która znacznie przewyższa wartość księgową. Grunty wyceniane są metodą

## ATLAS ESTATES LIMITED

pozostałościową i porównawczą. Zysk jest wykazywany po zakończeniu inwestycji oraz przeniesieniu zasadniczo całego ryzyka i korzyści związanych z własnością lokalu lub nieruchomości na klienta.

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

	<b>Wartość księgową dla Grupy wykazana w bilansie w tys. EUR</b>	<b>Wartość wg niezależnej wyceny 31.12.2013 w tys. EUR</b>	<b>Zmiana wartości w tys. EUR</b>
Grunty pod zabudowę oraz grunty w leasingu operacyjnym ujęte w sumie aktywów wg ceny nabycia dla Grupy	41 697	64 040	22 343
Przypadające na udziały niekontrolujące	-	-	-
<b>Udział Spółki w zwiększeniu wartości gruntów pod zabudowę oraz gruntów w leasingu operacyjnym</b>	<b>41 697</b>	<b>64 040</b>	<b>22 343</b>
Podatek odroczony z tytułu zwiększenia wartości gruntów pod zabudowę oraz gruntów w leasingu operacyjnym			(163)
Podstawowa wartość aktywów netto wykazana w bilansie			76 297
<b>Skorygowana wartość aktywów netto</b>			<b>98 477</b>
Liczba wyemitowanych akcji zwykłych wg stanu na <b>31 grudnia 2013 r.</b>			46 852 014
<b>Skorygowana wartość aktywów netto na akcję wg stanu na 31 grudnia 2013 r.</b>			<b>2,1</b>
Skorygowana wartość aktywów netto na akcję wg stanu na 31 grudnia 2012 r.			2,2

Bardziej szczegółowa analiza wartości aktywów netto Spółki znajduje się w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” przedstawionym w dalszej części niniejszego sprawozdania.

### Ład korporacyjny

Atlas zapewnia, aby Grupa przestrzegała odpowiednich zasad ładu korporacyjnego i posiadała silną strukturę organizacyjną, co w obecnej sytuacji gospodarczej nabiera szczególnego znaczenia, ponieważ istnieje wyraźny związek pomiędzy stosowaniem wysokiej jakości standardów ładu korporacyjnego i tworzeniem wartości dla akcjonariuszy. Szczegółowe informacje na temat ładu korporacyjnego i struktury organizacyjnej Grupy znajdują się na str. 30.

### Czynniki ryzyka i niepewności

Rada Dyrektorów oraz Zarządzający Nieruchomościami stale monitorują i dokonują oceny najważniejszych czynników ryzyka dla działalności Spółki. Podstawowe ryzyka i elementy niepewności, które mogą mieć znaczący wpływ na wyniki Grupy zostały przedstawione w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” na str. 17-18.

### Zmiany wśród niewykonawczych członków Rady Dyrektorów

Zgodnie z informacjami przedstawionymi w „Sprawozdaniu Rady Dyrektorów” nie wystąpiły żadne zmiany w składzie niewykonawczych członków Rady Dyrektorów.

# **ATLAS ESTATES LIMITED**

## **Perspektywy**

Zamiarem Spółki jest dalsze inwestowanie zasobów w hotele i aktywa generujące dochód oraz koncentrowanie na nich uwagi kierownictwa, celem osiągnięcia jeszcze lepszych wyników.

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

**Andrew Fox**  
**PRZEWODNICZĄCY RADY DYREKTORÓW**  
20 marca 2014 r.



# ATLAS ESTATES LIMITED

## Raport Zarządzającego Nieruchomościami

W niniejszym raporcie przedstawiamy wyniki finansowe i operacyjne za rok zakończony 31 grudnia 2013 r. Funkcję Zarządzającego Nieruchomościami Spółka powierzyła firmie Atlas Management Company Limited („AMC”), której rola polega na nadzorowaniu sposobu funkcjonowania aktywów portfelowych Spółki i zarządzaniu portfelem, a także doradzaniu Spółce w zakresie nowych możliwości inwestycyjnych. Według stanu na 31 grudnia 2013 r. Spółka utrzymywała w portfelu dwadzieścia jeden nieruchomości, w tym dwanaście nieruchomości inwestycyjnych (z czego osiem nieruchomości generuje dochód, dwie utrzymywane są w celu uzyskania wzrostu wartości, a jedna przeznaczona jest na sprzedaż), dwa hotele i osiem nieruchomości deweloperskich.

Rynek nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej może długo czekać na ożywienie. Zanim nastąpił światowy kryzys finansowy, inwestorzy postrzegali poszczególne kraje Europy Środkowo-Wschodniej jako jeden region, przez co zmniejszały się zauważane przez nich różnice pomiędzy rynkami inwestycyjnymi poszczególnych krajów. W odpowiedzi na kryzys, dokonując ponownej oceny ryzyka, inwestorzy coraz częściej osobno analizują poszczególne kraje i ich gospodarki. Ta tendencja w połączeniu z poszukiwaniem ofert dobrej jakości skutkowało powstaniem zróżnicowanego obrazu regionu, choć warunki rynkowe panujące od 2009 r. są zasadniczo trudne dla wszystkich.

Biorąc pod uwagę te czynniki niepewności oraz zmienne warunki ekonomiczne, kierownictwo podjęło działania zmierzające do ograniczenia ryzyka w odniesieniu do całego portfela. Działania te objęły redukcję kosztów i poziomów zatrudnienia oraz wstrzymanie inwestycji obciążonych większym ryzykiem. Najważniejsze projekty deweloperskie były realizowane terminowo. Rozpoczęto również realizację nowych inwestycji deweloperskich.

### Rynki i najważniejsze nieruchomości

#### **Polska**

Polska jest podstawowym rynkiem działalności Grupy – tu zlokalizowane jest 79% jej portfela. Polska gospodarka należy do najbardziej odpornych na kryzys gospodarek europejskich: wzrost PKB w 2013 r. wyniósł 1,6% (w 2012 r. – 2,0%). W minionych latach notowano znaczne wzrosty cen nieruchomości. Trend ten uległ odwróceniu w 2009 r., kiedy to odnotowano znaczący spadek wartości aktywów. Poczynając od 2010 r. ceny rynkowe ustabilizowały się na niższych poziomach.

#### **Hotel Hilton w Warszawie**

Hotel Hilton, wzniesiony w warszawskiej dzielnicy Wola, jest flagowym aktywem Grupy. W 2013 r. wyniki działalności hotelu uległy nieznacznemu pogorszeniu w stosunku do poprzedniego roku, głównie dlatego, że 2012 r. był dla niego rokiem rekordowym dzięki mistrzostwom Europy w piłce nożnej EURO 2012 r., które odbywały się między innymi w Warszawie.

#### **Platinum Towers**

Budowa inwestycji została zakończona. Do tej pory sprzedano (w tym w przedsprzedaży) 393 apartamenty i apartamenty typu penthouse. Według stanu na koniec 2013 r. do sprzedaży pozostają 3 lokale typu penthouse. Inwestycja ta, sąsiadująca z Hotelem Hilton, jest unikatowym przedsięwzięciem w mieście. W planach jest również budowa na działce sąsiadującej wieżowca wielofunkcyjnego (o przeznaczeniu mieszkalno-biurowym), co zwiększy atrakcyjność kompleksu.

#### **Capital Art Apartments**

Projekt Capital Art Apartments w Warszawie stanowi kolejną inwestycję w warszawskiej dzielnicy Wola, w pobliżu centrum miasta. W ramach rozplanowanej na cztery etapy inwestycji, powstaną w sumie 784 apartamenty oraz parking i inne udogodnienia, w tym lokale handlowo-usługowe.

Pierwszy i drugi etap inwestycji zostały ukończone. Spółka sprzedała dotychczas wszystkie 219 lokali powstałe w pierwszym etapie oraz 295 z 300 apartamentów wybudowanych w drugim etapie. Budowę trzeciego etapu, obejmującego 189 apartamentów, rozpoczęto w IV kwartale 2012 r. Do 31 grudnia 2013 r., w przedsprzedaży nabywców znalazło 120 lokali. Rozpoczęcie prac budowlanych w ramach czwartego etapu, w którym powstaną 76 apartamentów, nastąpiło w III kwartale 2013 r.

#### **Concept House**

Concept House to inwestycja realizowana w warszawskiej dzielnicy Mokotów. Projekt obejmuje 160 apartamentów wraz z parkingiem i innymi udogodnieniami, w tym lokalami handlowo-usługowymi.

## ATLAS ESTATES LIMITED

Budowa inwestycji została zakończona, a według stanu na 31 grudnia 2013 r. niesprzedanych pozostało zaledwie 39 apartamentów.

### **Apartamenty przy Krasińskiego**

Apartamenty przy Krasińskiego to projekt realizowany na warszawskim Żoliborzu. Ten projekt obejmuje 303 apartamenty wraz parkingiem i innymi udogodnieniami, w tym lokalami handlowo-usługowymi.

Budowa inwestycji została zakończona w lipcu 2013 r., a według stanu na 31 grudnia 2013 r. niesprzedanych pozostało zaledwie 38 apartamentów.

### **Pozostałe nieruchomości w Polsce**

Grupa posiada również dwie nieruchomości inwestycyjne na terenie Polski.

Millennium Plaza to budynek o powierzchni 32 700 m<sup>2</sup> przeznaczony pod biura oraz działalność handlową i usługową, zlokalizowany w centrum Warszawy. W ostatnich latach poziom wykorzystania lokali w budynku wzrastał i według stanu na wrzesień 2012 r. wynosił 91%. Następnie gwałtownie spadł – do 68% w grudniu 2012 r. ze względu na utratę głównego najemcy. Według stanu na 31 grudnia 2013 r. poziom wykorzystania lokali wzrósł do 71% i przewiduje się, że będzie się stopniowo zwiększać i z czasem osiągnie notowane wcześniej wartości.

Sadowa to zlokalizowany w Gdańsku budynek biurowy o powierzchni 6 550 m<sup>2</sup>. W trakcie roku poziom wykorzystania powierzchni wzrósł z 92% na 31 grudnia 2012 r. do 99% na 31 grudnia 2013 r.

Ponadto Grupa posiada w swoim portfelu cenne działki gruntu w Warszawie i Gdańsku.

### **Węgry**

Na Węgrzech Grupa posiada siedem nieruchomości – wszystkie znajdują się w Budapeszcie. Pięć z nich stanowią aktywa generujące dochód. Jedna z nieruchomości – budynek biurowy Moszkva – została zaklasyfikowana jako składnik aktywów przeznaczony do sprzedaży (zob. nota 20 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

Gospodarka węgierska silnie odczuwa skutki globalnego kryzysu na rynku kredytowym i braku płynności dostępnej na potrzeby przedsięwzięć deweloperskich. W konsekwencji tej sytuacji Atlas wstrzymał działalność deweloperską, jak również odnotował utratę klientów i presję na ceny w odniesieniu do aktywów generujących dochód. W 2012 r. odnotowano spadek wzrostu PKB o 1,7% (oczekiwany poziom wzrostu PKB w 2013 r. to 0,2%).

### **Rumunia**

Grupa posiada trzy nieruchomości w Rumunii, w tym hotel Golden Tulip i dwa znaczne banki gruntów. W 2012 r. PKB Rumunii wzrósł o 0,7% (w 2013 r. gospodarka tego kraju ma zwiększyć się o 2,0%). Pomimo tak trudnych warunków prowadzenia działalności, poziom obłożenia w hotelu Golden Tulip ustabilizował się i w 2013 r. wyniósł 58% (59% w 2012 r.).

### **Bułgaria**

Grupa posiada jedną nieruchomość w Bułgarii – jest to budynek biurowy o powierzchni około 3 500 m<sup>2</sup> w Sofii.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Ogólne informacje finansowe

Bieżąca analiza danych ekonomicznych i kluczowych wskaźników sektorów działalności Grupy mają podstawowe znaczenie dla uniknięcia zbyt dużej ekspozycji lub uzależnienia od danego regionu. AMC analizuje czynniki ryzyka i potencjalne korzyści związane z poszczególnymi krajami, sektorami lub rodzajami aktywów, w celu optymalizacji zwrotu z inwestycji, a tym samym zwrotu z kapitału, jaki Spółka jest w stanie wypracować dla Akcjonariuszy w dłuższej perspektywie czasowej.

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

Niezależna wycena całego portfela nieruchomości Spółki przeprowadzana jest raz w roku. Na potrzeby sprawozdań śródrocznych wycena dokonywana jest częściowo przez rzeczoznawców zewnętrznych, a częściowo wewnętrznie przez Zarządzającego Nieruchomościami. Niezależnych wycen nieruchomości na 31 grudnia 2013 r. dokonali niezależni rzeczoznawcy Jones Lang LaSalle (aktywa zlokalizowane w Polsce i Rumunii) oraz FHB Ingatlan Zrt (aktywa zlokalizowane na Węgrzech).

### **Wartość kredytów**

Według stanu na 31 grudnia 2013 r. udział Grupy w kredytach bankowych związanych z portfelem nieruchomości Grupy wynosił 189,2 mln EUR (na 31 grudnia 2012 r.: 205,9 mln EUR). Poniższa tabela zawiera zestawienie wartości kredytów oraz wartości nieruchomości dla tych okresów, dla których przeprowadzono wycenę nieruchomości.

	Wartość kredytów	Wartość nieruchomości	Wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV)	Wartość kredytów	Wartość nieruchomości	Wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV)
	31 grudnia 2013 r.	31 grudnia 2012 r.		31 grudnia 2013 r.	31 grudnia 2012 r.	
	w mln EUR	w mln EUR	%	w mln EUR	w mln EUR	%
Nieruchomości inwestycyjne	129	141	91%	115	137	84%
Hotele	58	90	64%	61	94	65%
Nieruchomości deweloperskie w trakcie budowy	2	20	10%	13	55	24%
Pozostałe nieruchomości deweloperskie	-	-	0%	17	18	94%
<b>Ogółem</b>	<b>189</b>	<b>251</b>	<b>75%</b>	<b>206</b>	<b>304</b>	<b>68%</b>

Wyceny podane w powyższej tabeli różnią się od wartości przedstawionych w skonsolidowanym bilansie na 31 grudnia 2013 r. i 31 grudnia 2012 r. ze względu na sposób ujmowania zgodnie z MSSF nieruchomości gruntowych posiadanych w leasingu operacyjnym i nieruchomości deweloperskich.

W 2013 r. wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV) dla nieruchomości inwestycyjnych wzrósł z 84% na 31 grudnia 2012 r. do 91% na 31 grudnia 2013 r., przede wszystkim na skutek przeklasyfikowania jednej z nieruchomości w Rumunii oraz salda powiązanego z nią kredytu z nieruchomości deweloperskich do nieruchomości inwestycyjnych (zob. nota 16), a także spadku wartości budynku Millennium Plaza związanego z niższym poziomem wykorzystania.

Według stanu na 31 grudnia 2013 r. wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV) dla hoteli wyniósł 64%, pozostając na poziomie podobnym do notowanego 31 grudnia 2012 r.

W analizowanych okresach odnotowano znaczną poprawę wskaźnika LTV dla nieruchomości deweloperskich w budowie, spowodowaną spłatą kredytu udzielonego na potrzeby projektów *Apartamenty przy Krasińskiego* i *Platinum Towers*.

## ATLAS ESTATES LIMITED

Według stanu na 31 grudnia 2013 r. wskaźnik LTV dla pozostałych nieruchomości deweloperskich był niższy niż na dzień 31 grudnia 2012 r. w związku z wyżej wspomnianym przeklasyfikowaniem z nieruchomości deweloperskich do inwestycyjnych oraz likwidacją jednej jednostki zależnej.

W analizowanym okresie dźwignia finansowa wyrażona jako zadłużenie netto do kapitału ogółem (zadłużenie netto plus kapitał własny przypadający na akcjonariuszy) wyniosła 69% (zob. nota 1.2 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego). Wskaźnik dźwigni finansowej uległ poprawie w porównaniu ze stanem na 31 grudnia 2012, kiedy wynosił 72%, głównie dzięki znakomitemu wynikowi osiągniętym w 2013 r. w segmencie deweloperskim (dokładniejsze dane znajdują się na str. 13 i 14).

### Finansowanie dłużne

#### *Nowe kredyty*

2 września 2013 r. Grupa pozyskała finansowanie dla projektu *Galeria Platinum Towers* w Warszawie. Wartość kredytu wynosi 4,3 mln EUR, a termin spłaty to 30 czerwca 2018 r. Kredyt ten zaciągnięto w celu refinansowania kredytu udzielonego na potrzeby projektu *Platinum Towers*.

#### *Splacone kredyty*

31 lipca 2013 r. i 4 grudnia 2013 r. Grupa dokonała spłaty pełnej kwoty kredytów udzielonych na potrzeby projektów deweloperskich: *Apartamenty przy Krasińskiego* i *Platinum Towers*.

11 lutego 2014 r. dokonano spłaty kredytu udzielonego na sfinansowanie inwestycji mieszkaniowej *Concept House*.

#### *Aktualna sytuacja*

Grupa posiada cztery kredyty, które w okresie od lutego 2010 r. zostały objęte umową o wspólnym zabezpieczeniu. Są to:

1. kredyt na kwotę 61,2 mln EUR (31 grudnia 2012 r.: 61,4 mln EUR), zabezpieczony na budynku Millennium Plaza w Warszawie, z terminem spłaty przypadającym 31 grudnia 2016 r.;
2. kredyt na kwotę 3,9 mln EUR (31 grudnia 2012 r.: 3,9 mln EUR), zabezpieczony na budynku Ligetvaros Centre w Budapeszcie, z terminem spłaty przypadającym 31 grudnia 2021 r.;
3. kredyt na kwotę 12,3 mln EUR (31 grudnia 2012 r.: 12,9 mln EUR), zabezpieczony na nieruchomości gruntowej Voluntari w Bukareszcie, z terminem spłaty przypadającym 31 grudnia 2012 r.;
4. kredyt na kwotę 13,5 mln EUR (31 grudnia 2012 r.: 13,5 mln EUR), zabezpieczony na nieruchomości gruntowej Solaris w Bukareszcie, z terminem spłaty przypadającym 31 grudnia 2012 r.

Ponieważ kredyty udzielone w Rumunii (Voluntari i Solaris) nie zostały splacone na 31 grudnia 2012 r., wszystkie powyższe kredyty, na łączną kwotę 91,7 mln EUR, zostały wykazane jako kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie.

15 października 2013 r. Grupa podpisała umowę zmieniającą istniejące umowy kredytów bankowych udzielonych w Rumunii, przedłużając terminy spłaty do 31 grudnia 2015 r. Od 15 października 2013 r. w przypadku żadnego z wyżej wymienionych kredytów, w łącznej kwocie 90,9 mln EUR, nie wystąpił przypadek niedotrzymania warunków i kredyty te są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na 31 grudnia 2013 r. jako zobowiązania długoterminowe.

#### *Pozostałe kredyty*

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 r., Rada Dyrektorów zakwalifikowała:

- kredyt na łączną kwotę 15,7 mln EUR do kredytów bankowych i kredytów w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatnych na żądanie, ponieważ w wypadku tego kredytu odnotowano przypadki naruszenia zobowiązań finansowych i inne przypadki niedotrzymania warunków. Grupa prowadzi z bankiem finansującym rozmowy na temat restrukturyzacji tego kredytu;

- kredyt na łączną kwotę 10,6 mln EUR do kredytów bankowych i kredytów w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatnych na żądanie, ze względu na przeterminowanie tego kredytu. Dnia 4 marca 2014 r. Grupa podpisała z bankiem ugodę, na mocy której zobowiązała się do spłaty kwoty 5 mln PLN, a bank zobowiązał się do niezaspakajania roszczeń z zabezpieczeń udzielonych w umowie kredytowej do 31 marca 2014 r. Kierownictwo Grupy zamierza kontynuować negocjacje z bankiem dotyczące dalszego przedłużenia umowy kredytu bankowego.

# ATLAS ESTATES LIMITED

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

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

	Wynajem nieruchomości w mln EUR	Nieruchomości deweloperskie w mln EUR	Działalność hotelarska w mln EUR	Pozostałe w mln EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2013 r. w mln EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2012 r. w mln EUR
Przychody	12,7	37,1	18,4	-	68,2	43,1
Koszty operacyjne	(6,0)	(28,0)	(11,6)	-	(45,6)	(28,1)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>6,7</b>	<b>9,1</b>	<b>6,8</b>	<b>-</b>	<b>22,6</b>	<b>15,0</b>
Koszty administracyjne	(1,2)	(0,4)	(3,1)	(5,5)	(10,2)	(7,7)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne</b>	<b>5,5</b>	<b>8,7</b>	<b>3,7</b>	<b>(5,5)</b>	<b>12,4</b>	<b>7,3</b>
Zysk brutto ze sprzedaży (%)	53%	25%	37%	n.d.	33%	35%
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne (%)	43%	23%	20%	n.d.	18%	17%

### Przychody

Łączne przychody za rok zakończony 31 grudnia 2013 r. wyniosły 68,2 mln EUR, w porównaniu z 43,1 mln EUR za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. Głównymi źródłami przychodów Grupy są przychody związane z działalnością hotelarską, przychody ze sprzedaży lokali mieszkaniowych budowanych przez Grupę oraz przychody z wynajmu nieruchomości. Z uwagi na fakt, że Grupa utrzymuje zdywersyfikowany portfel nieruchomości, sezonowość czy też cykliczność osiąganego dochodu lub wyników jest również wysoce zdywersyfikowana.

### Nieruchomości deweloperskie

	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2013 r. w mln EUR	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2012 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2013 r./2012 r. w mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2013 r./2012 r. w mln EUR
Przychody	37,1	9,0	<b>28,1</b>	-	28,1
Koszty operacyjne	(28,0)	(8,9)	<b>(19,1)</b>	-	(19,1)
Zysk brutto ze sprzedaży	9,1	0,1	<b>9,0</b>	-	9,0
Koszty administracyjne	(0,4)	(0,5)	<b>0,1</b>	-	0,1
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	8,7	(0,4)	<b>9,1</b>	-	9,1

Rozpoznanie przychodu ze sprzedaży lokali mieszkaniowych wybudowanych przez Grupę następuje dopiero z chwilą przekazania apartamentu nowemu właścicielowi w drodze podpisania aktu notarialnego. Przekazanie apartamentu oznacza przeniesienie na nowego właściciela ryzyka gospodarczego oraz korzyści ekonomicznych i zgodnie z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę następuje wówczas rozpoznanie w rachunku zysków i strat przychodów oraz odpowiednich kosztów związanych z tym lokalem. Należy zwrócić uwagę, że:

- w 2013 r. zakończyła się budowa inwestycji *Concept House* oraz *Apartamenty przy Krasińskiego* i w związku ze spełnieniem wyżej opisanych kryteriów Grupa rozpoznała w skonsolidowanym rachunku zysków i strat przychody ze sprzedaży i związane z tym koszty;

## ATLAS ESTATES LIMITED

- w odniesieniu do inwestycji *Capital Art Apartments - etap III* w rachunku zysków i strat nie rozpoznano żadnych przychodów ani kosztów, ponieważ inwestycja jest w budowie.

Wzrost zysku brutto zrealizowanego w roku zakończonym 31 grudnia 2013 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2012 r. jest związany przede wszystkim ze znacznym wzrostem liczby sprzedanych apartamentów. Jak pokazuje poniższa tabela, w 2013 r. Grupa zakończyła pomyślnie proces sprzedaży 319 apartamentów (w inwestycjach *Apartamenty przy Krasieńskiego*, *Concept House*, *Platinum Towers* oraz *Capital Art Apartments - etap I i II*), podczas gdy w 2012 r. rozpoznano przychody ze sprzedaży 42 apartamentów.

### Sprzedaż apartamentów w Warszawie

	CAA Etap I	CAA Etap II	CAA Etap III	Platinum Towers	Concept House	Apartamenty przy Krasieńskiego	Ogółem
Łączna liczba apartamentów na sprzedaż	219	300	189	396	160	303	1 567
Sprzedaż zakończona w latach 2008–2011	216	250	-	383	-	-	849
Sprzedaż zakończona w 2012 r.	-	37	-	5	-	-	42
Sprzedaż zakończona w 2013 r.	1	6	-	4	53	255	319
Sprzedaż zakończona łącznie	217	293	-	392	53	255	1 210
Sprzedaż niezakończona na 31 grudnia 2013 r. (podpisane jedynie umowy przedwstępne)	2	2	120	1	68	10	203
Apartamenty dostępne do sprzedaży na 31.12.2013	-	5	69	3	39	38	154

### Wynajem nieruchomości

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2013 r. w mln EUR	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2012 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2013 r./2012 r. w mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2013 r./2012 r. w mln EUR
Przychody	12,7	13,9	(1,2)	(0,1)	(1,1)
Koszty operacyjne	(6,0)	(6,4)	0,4	0,1	0,3
Zysk brutto ze sprzedaży	6,7	7,5	(0,8)	-	(0,8)
Koszty administracyjne	(1,2)	(1,1)	(0,1)	-	(0,1)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	5,5	6,4	(0,9)	-	(0,9)

W okresie dwunastu miesięcy 2013 r. marża brutto realizowana w segmencie wynajmu nieruchomości była niższa niż w analogicznym okresie roku poprzedniego, głównie w wyniku niższego poziomu wykorzystania powierzchni w obiekcie Millennium w 2013 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Działalność hotelarska

	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2013 r. w mln EUR	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2012 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2013 r./2012 r. w mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2013 r./2012 r. w mln EUR
Przychody	18,4	20,2	(1,8)	-	(1,8)
Koszty operacyjne	(11,6)	(12,8)	1,2	-	1,2
Zysk brutto ze sprzedaży	6,8	7,4	(0,6)	-	(0,6)
Koszty administracyjne	(3,1)	(3,2)	0,1	-	0,1
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	3,7	4,2	(0,5)	-	(0,5)

Do znakomitego wyniku hotelu Hilton w 2012 r. przyczyniły się mistrzostwa Europy w piłce nożnej EURO 2012, które miały miejsce w Warszawie w czerwcu 2012 r. W 2013 r. przychody z działalności hotelarskiej uległy spadkowi, głównie ze względu na spadek średniej stawki dobowej za pokój i niższe dochody dochodów niższych dochodów z organizacji imprez.

### Koszty operacyjne

W roku zakończonym 31 grudnia 2013 r. koszty operacyjne wyniosły 45,6 mln EUR, wobec 28,1 mln EUR w 2012 r. Wynoszący 17,5 mln EUR wzrost należy przypisać przede wszystkim wyższej niż rok wcześniej liczbie apartamentów przekazanych nabywcom (31 grudnia 2013 r.: 319 apartamentów; 31 grudnia 2012 r.: 42 apartamenty).

### Koszty administracyjne

Koszty administracyjne wzrosły o 2,4 mln EUR (tj. 31%), głównie ze względu na naliczenie w 2013 r. wynagrodzenia za wyniki w wysokości 2,9 mln EUR na rzecz Zarządzającego Nieruchomościami, zgodnie z Umową o Zarządzanie Nieruchomościami (dalsze informacje znajdują się na str. 35).

### Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody i koszty operacyjne obejmują pozycje, które nie są bezpośrednio związane z bieżącą działalnością Grupy. Pozostałe przychody i koszty obejmują przychody i koszty związane z pozycjami refakturowanymi na wykonawców i innych dostawców oraz inne podobne pozycje.

Wzrost pozostałych przychodów operacyjnych o 0,9 mln EUR wynika głównie ze zwrotu podatku VAT w kwocie 0,6 mln EUR, który w poprzednich latach wykazywano jako koszt.

Wzrost pozostałych kosztów operacyjnych o 1,4 mln EUR jest głównie spowodowany wykazaniem w 2013 r. odpisów aktualizujących wartość rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 1,6 mln EUR. Wzrost odpisów jest związany głównie ze spisaniem środków trwałych w kwocie 1,6 mln EUR (związanych ze zlikwidowaną jednostką zależną).

### Zmiany wyceny nieruchomości

Spadek wartości rynkowej całego portfela nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2013 r. w stosunku do stanu z 31 grudnia 2012 r. wyniósł zaledwie 1,8 mln EUR (tj. 1%). Wynikiem tej zmiany było wykazanie kwoty 0,9 mln EUR jako „Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych” w rachunku zysków i strat oraz obniżenie o 2,0 mln EUR pozycji bilansowej „Pozostałe kapitały rezerwowe (korekty kursowe)”, z jednoczesnym aktywowaniem nakładów na istniejące środki trwałe w kwocie 1,1 mln EUR. Wyrażona w euro wartość rynkowa nieruchomości inwestycyjnych pozostała na stosunkowo niezmiennym poziomie. Także rzeczywisty spadek wartości tych nieruchomości w ewidencji księgowej jednostek zależnych był nieistotny, ze względu na obserwowane w 2013 r. nieznaczne osłabienie walut krajowych względem euro (o 1–2%, zob. tabela na str.16).

Według stanu na 31 grudnia 2012 r. spadek wartości rynkowej całego portfela nieruchomości inwestycyjnych był znaczny i wynosił 8,9 mln EUR (tj. 6%) w porównaniu ze stanem na 31 grudnia 2011 r. Główną przyczyną był niższy poziom wykorzystania powierzchni w Millenium Plaza. Wynikiem tej zmiany było wykazanie kwoty 18,9 mln EUR jako „Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych” w rachunku zysków i strat, z jednoczesnym zwiększeniem o 9,7 mln EUR pozycji bilansowej „Pozostałe kapitały rezerwowe (korekty kursowe)”. Duże zmiany w pozycji „Pozostałe kapitały rezerwowe” należy przypisać znacznemu umocnieniu walut krajowych względem euro w 2012 r. (6–7%, zob. tabela na str. 16).

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe zwiększyły się o 2,7 mln EUR, głównie na skutek umorzenia kredytu bankowego na kwotę 2,4 mln EUR. W pierwszym kwartale 2013 r. Grupa zawarła porozumienie z bankiem finansującym nieruchomości w Bułgarii, na podstawie którego uzyskała umorzenie zadłużenia w kwocie 2,4 mln EUR w związku z jednorazową spłatą kredytu bankowego.

W rachunku zysków i strat za rok zakończony 31 grudnia 2013 r. wykazano koszty finansowe, obejmujące głównie odsetki od kredytów bankowych i inne opłaty bankowe, w wysokości 6,1 mln EUR, w porównaniu z kwotą 7,6 mln EUR za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. Spadek kosztów finansowych wynikał głównie z niższych marż od kredytów zabezpieczonych na nieruchomościach gruntowych w Rumunii, obniżenia stóp EURIBOR w odniesieniu do kilku kredytów oraz spłaty kredytów zaciągniętych na potrzeby niektórych projektów deweloperskich (*Apartamenty przy Krasieńskiego i Platinum Towers*).

## Kursy walut obcych

Wahania kursów walut bazowych obowiązujących w krajach, w których Grupa prowadzi działalność i posiada aktywa, skutkowały wysokim poziomem różnic kursowych.

W roku zakończonym 31 grudnia 2013 r. Grupa wykazała straty z tytułu różnic kursowych w wysokości 3,0 mln EUR, wobec zysku w kwocie 10,2 mln EUR za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. Z całkowitej kwoty 3,0 mln EUR wykazanej w 2013 r. kwota 2,0 mln EUR przypadła na niezrealizowane straty kursowe na denominowanych w euro kredytach bankowych zaciągniętych przez polskie, węgierskie i rumuńskie jednostki zależne. Straty z tytułu różnic kursowych wynikały z osłabienia złotego, forinta i leja względem euro w 2013 r.

W roku zakończonym 31 grudnia 2012 r. Grupa wykazała zyski z tytułu różnic kursowych w wysokości 10,2 mln EUR. Z całkowitej kwoty wysokości 10,2 mln EUR wykazanej w 2012 r., kwota 10,0 mln EUR przypadła na niezrealizowane zyski kursowe na denominowanych w euro kredytach bankowych zaciągniętych przez polskie, węgierskie i rumuńskie jednostki zależne. Zyski z tytułu różnic kursowych wynikały z umocnienia złotego i forinta względem euro w 2012 r.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie kursów (średnich i na koniec okresu) walut poszczególnych krajów wobec waluty sprawozdawczej, zastosowane w sprawozdaniu finansowym.

	<b>Polski złoty</b>	<b>Węgierski forint</b>	<b>Rumuński lej</b>	<b>Bułgarska lewa</b>
<b>Kurs na koniec okresu</b>				
31 grudnia 2013 r.	4,1472	296,91	4,4847	1,95583
31 grudnia 2012 r.	4,0882	291,29	4,4287	1,95583
Zmiana w %	1%	2%	1%	0%
<b>Kurs średni</b>				
Rok 2013	4,1975	296,62	4,4633	1,95583
Rok 2012	4,1850	289,42	4,4895	1,95583
Zmiana w %	0%	2%	-1%	0%

	<b>Polski złoty</b>	<b>Węgierski forint</b>	<b>Rumuński lej</b>	<b>Bułgarska lewa</b>
<b>Kurs na koniec okresu</b>				
31 grudnia 2012 r.	4,0882	291,29	4,4287	1,95583
31 grudnia 2011 r.	4,4168	311,13	4,3197	1,95583
Zmiana w %	-7%	-6%	2%	0%
<b>Kurs średni</b>				
Rok 2012	4,1850	289,42	4,4895	1,95583
Rok 2011	4,1198	279,21	4,2379	1,95583
Zmiana w %	2%	4%	6%	0%

## **Wartość aktywów netto**

Na potrzeby ujęcia zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, nieruchomości stanowiące aktywa Grupy dzielone są na trzy kategorie. W każdej z kategorii zmiana wartości nieruchomości podlega odmiennemu ujęciu księgowemu, zgodnie z poniższymi zasadami:



## ATLAS ESTATES LIMITED

- Aktywa generujące dochód, odpłatnie wynajmowane najemcom – są klasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne, których zmiany wyceny odnoszone są na rachunek zysków i strat;
- Rzeczowe aktywa trwałe obsługiwane przez Grupę w celu generowania przychodów, np. Hotel Hilton lub nieruchomości gruntowe pod zabudowę aktywami generującymi dochód – zmiany wyceny ujmowane są bezpośrednio w kapitale rezerwowym po odliczeniu odroczonego podatku dochodowego; oraz
- Nieruchomości deweloperskie, w tym grunty, na których powstają – ujmowane są jako zapasy, a wzrost ich wartości nie jest rozpoznawany w sprawozdaniu finansowym, chyba że stanowi odwrócenie wcześniej rozpoznanego spadku wartości poniżej ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

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

	Wartość aktywów netto 2013 r. w mln EUR	Wartość aktywów netto na akcję 2013 r. EUR	Wartość aktywów netto 2012 r. w mln EUR	Wartość aktywów netto na akcję 2012 r. EUR
<b>Podstawowa wartość aktywów netto</b>	76,3	1,6	73,7	1,6
Wzrost wartości gruntów pod zabudowę	22,3	-	29,6	-
Podatek odroczoney	(0,1)	-	(0,8)	-
<b>Skorygowana wartość aktywów netto</b>	98,5	2,1	102,5	2,2

Uwagi:

Według stanu na 31 grudnia 2013 r. i 31 grudnia 2012 r. liczba wyemitowanych akcji wynosiła 46 852 014.

Wysokość wynagrodzenia podstawowego oraz motywacyjnego wynagrodzenia za wyniki dla Zarządzającego Nieruchomościami ustalana jest na podstawie skorygowanej wartości aktywów netto. Łączne wynagrodzenie płatne przez Grupę na rzecz AMC za rok zakończony 31 grudnia 2013 r. wyniosło 4,4 mln EUR (za rok zakończony 31 grudnia 2012 r.: 1,9 mln EUR).

### **Bieżąca działalność**

W roku zakończonym 31 grudnia 2013 r. Grupa kontynuowała działania zmierzające do zidentyfikowania sposobów generowania wartości dodanej poprzez aktywne zarządzanie portfelem aktywów generujących dochód. Kontynuowano również realizację wartości inwestycji deweloperskich poprzez znajdowanie nabywców na apartamenty będące nadal w budowie (przedsprzedaż) oraz kończenie prac budowlanych w jeszcze nieukończonych inwestycjach.

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

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

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

Wywiązując się ze swoich zobowiązań wobec akcjonariuszy i rynków oraz konsekwentnie stosując politykę maksymalnej jawności i terminowości raportowania, Spółka jednocześnie prowadzi stałe działania mające na celu optymalizację i rozwój jej systemu zarządzania finansowego i operacyjnego. W każdym kraju, gdzie Spółka prowadzi działalność na znaczącą skalę, funkcjonują doświadczone zespoły operacyjne; w pozostałym zakresie projekty inwestycyjne oraz inne istotne sprawy związane z działalnością operacyjną są monitorowane i kontrolowane przez centralny zespół operacyjny i komitet inwestycyjny. Kierownictwo stale weryfikuje struktury operacyjne Spółki, mając na względzie optymalizację ich skuteczności i efektywności, co jest szczególnie istotne w obecnych warunkach.

Atlas niezmiennie dąży do usprawniania procedur kontroli wewnętrznej i sprawozdawczości oraz systemów informatycznych, co ma ułatwić terminowe generowanie odpowiednich informacji o charakterze zarządczym na potrzeby

## ATLAS ESTATES LIMITED

bieżącej oceny wyników Grupy. Grupa posiada system sprawozdawczości finansowej, który określa niezbędne zasady raportowania oraz umożliwia zarządzanie finansowe i kontrolę wewnętrzną.

### Globalna sytuacja gospodarcza

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

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

### Finansowanie i płynność

Kierownictwo zaobserwowało zmianę w podejściu kredytodawców do finansowania w krajach regionu Europy Środkowo-Wschodniej. Zmiana ta uwidacznia się w ostrzejszych wymogach dotyczących zobowiązań umownych (na przykład obniżenie wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczenia), dążeniu do uzyskania wyższych marż bankowych, czy zwiększeniu poziomu wymaganej przedsprzedaży w ramach inwestycji deweloperskich. Kierownictwo Spółki uważa, że problem pozyskiwania finansowania stanowi potencjalny czynnik ryzyka w bieżącej działalności Spółki, w związku z czym przeznaczona znaczna zasoby na zarządzanie relacjami z przedstawicielami sektora bankowego i monitorowanie ryzyka w tym obszarze.

Zarządzanie środkami pieniężnymi odbywa się zarówno na szczeblu lokalnym, jak i w centrali, dzięki czemu nie występują opóźnienia w płatności czynszów, nadwyżki pieniężne są odpowiednio inwestowane lub przekazywane innym podmiotom Grupy stosownie do potrzeb, a wszelkie pozostałe środki są utrzymywane we właściwej walucie. Alokacja kapitału i decyzje inwestycyjne są analizowane i zatwierdzane kolejno przez lokalne kierownictwo operacyjne, zespół wykonawczy, centralne zespoły finansowy i operacyjny, komitet inwestycyjny AMC i ostatecznie przez Radę Dyrektorów Atlas. Takie podejście jest ze strony Spółki wyrazem ogromnej dbałości o zapewnienie właściwej strategii zarządzania ryzykiem. W miarę możliwości, do finansowania projektów Spółka będzie wykorzystywać instrumenty dłużne, które będzie starała się pozyskiwać w odpowiednim czasie i wówczas, gdy będą takie możliwości, w zależności od charakteru aktywów – generujących dochód lub deweloperskich.

### Waluty i kursy wymiany

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

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Wnioski

Kluczowym strategicznym celem inwestycyjnym, który AMC stara się nieustannie realizować, jest maksymalizacja wartości Spółki dla akcjonariuszy. Zespoły specjalistów pracujących w AMC mają duże doświadczenie w aktywnym zarządzaniu nieruchomościami inwestycyjnymi i deweloperskimi i są dla Spółki źródłem wiedzy oraz znajomości rynków lokalnych. Odnotowano postępy w zakresie sprzedaży apartamentów w ramach kluczowych projektów deweloperskich w Warszawie (*Apartamenty przy Krasieńskiego* i *Concept House*), *Capital Art Apartments* (etap II i III) oraz *Platinum Towers*. W kwietniu i lipcu 2013 r. z powodzeniem zakończono budowę obiektów *Concept House* i *Apartamenty przy Krasieńskiego*.

**Reuven Havar**  
**Dyrektor Generalny**  
Atlas Management Company Limited  
20 marca 2014 r.

**Ziv Zviel**  
**Dyrektor Finansowy i Dyrektor Operacyjny**  
Atlas Management Company Limited

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Opis portfela nieruchomości

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
<b>Polska</b>		
Hotel Hilton	Pierwszy w Polsce hotel sieci Hilton – czterogwiazdkowy hotel oferujący 314 luksusowych pokoi, posiadający obszerną infrastrukturę konferencyjną. Klub fitness i spa Holmes Place, kasyno oraz sklepy zajmują powierzchnię 4 500 m <sup>2</sup> . Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
Platinum Towers	396 apartamentów w zespole dwóch wieżowców. Ta inwestycja mieszkaniowa została ukończona w III kwartale 2009 r. i obejmuje dwie wieże mieszkalne oraz placę. Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
Atlas Estates Tower (poprzednio: Platinum Towers – biura)	Nieruchomość gruntowa, w odniesieniu do której uzyskano decyzję o warunkach zabudowy przewidującą budowę 42-kondygnacyjnego budynku biurowego/mieszkaniowego.	100%
Galeria Platinum Towers	Powierzchnia komercyjna na poziomie parteru i pierwszego piętra Platinum Towers, obejmująca galerię handlową o powierzchni 1 842 m <sup>2</sup> oraz 208 miejsc parkingowych. Praktycznie w całości wynajęta najemcom.	100%
Capital Art Apartments	Inwestycja obejmująca 784 apartamenty, realizowana w czterech etapach. Etap I inwestycji ukończono w IV kwartale 2008 r. i sprzedano wszystkie apartamenty. Realizację Etapu II inwestycji, obejmującego budowę 300 apartamentów, ukończono w 2009 r. Dotychczas sprzedano 293 apartamenty. Prace budowlane w ramach Etapu III i IV rozpoczęto odpowiednio w IV kwartale 2012 r. i III kwartale 2013 r. Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
Apartamenty przy Krasieńskiego	Inwestycja mieszkaniowa w Warszawie. Prace budowlane zakończono w lipcu 2013 r. W ramach projektu wybudowano 303 apartamenty, z których do 31 grudnia 2013 r. nabywców znalazło 265 apartamentów.	100%
Millennium Tower	Nowoczesny obiekt o powierzchni 32 700 m <sup>2</sup> w biznesowym centrum Warszawy (6 100 m <sup>2</sup> powierzchni handlowej i 26 600 m <sup>2</sup> powierzchni biurowej).	100%
Concept House	Prace budowlane w ramach tej inwestycji mieszkaniowej zakończono w kwietniu 2013 r. Lokalizacja: dzielnica Mokotów, w bliskim sąsiedztwie biznesowego centrum Warszawy. Na 31 grudnia 2013 r. ze 160 apartamentów dostępnych do sprzedaży pozostało jedynie 39.	50%
Projekt Sadowa	Budynek biurowy o powierzchni 6 550 m <sup>2</sup> i poziomie wykorzystania lokali wynoszącym 99%, położony w niewielkiej odległości od centrum Gdańska.	100%
Projekt Kokoszki, Gdańsk	Działka o powierzchni 431 591 m <sup>2</sup> usytuowana na obrzeżach Gdańska, posiadająca decyzję o warunkach zabudowy zezwalającą na budowę obiektów wielofunkcyjnych o powierzchni 125 000 m <sup>2</sup> .	100%
<b>Węgry</b>		
Ikarus Business Park	Działka o powierzchni 283 000 m <sup>2</sup> , na której wybudowano obiekty przeznaczone do celów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej o powierzchni 110 000 m <sup>2</sup> . 70 000 m <sup>2</sup> powierzchni jest aktualnie dostępne pod wynajem. Nieruchomość zlokalizowana w podmiejskiej dzielnicy XVI Budapesztu.	100%
Metropol Office Centre	Budynek biurowy o powierzchni 7 600 m <sup>2</sup> , położony w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu (dzielnica XIII).	100%

## ATLAS ESTATES LIMITED

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
Atrium Homes	Inwestycja realizowana w dwóch etapach, w ramach której powstanie 456 apartamentów o powierzchni 22 000 m <sup>2</sup> . Uzyskano pozwolenie na budowę w odniesieniu do pierwszego etapu, który przewiduje powstanie 235 apartamentów. Inwestycja zlokalizowana w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu (dzielnica XIII).	100%
Ligetvaros Centre	6 300 m <sup>2</sup> powierzchni biurowo-handlowej. Uzyskano pozwolenie na budowę dodatkowych 6 400 m <sup>2</sup> powierzchni. Obiekt zlokalizowany w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu (dzielnica VII).	100%
Varosliget Centre	Działka o powierzchni 12 000 m <sup>2</sup> , zlokalizowana w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu (dzielnica VII). Uzyskano decyzję o warunkach zabudowy, zezwalającą na budowę obiektu wielofunkcyjnego o powierzchni brutto 31 000 m <sup>2</sup> .	100%
Moszkva Square	600 m <sup>2</sup> powierzchni biurowej i handlowej w dzielnicy Buda w Budapeszcie.	100%
<b>Rumunia</b>		
Voluntari	Nieruchomość gruntowa o powierzchni 86 861 m <sup>2</sup> , obejmująca trzy przylegające do siebie działki. Warunki zabudowy nie zostały jeszcze określone. Lokalizacja: północno-wschodnie obrzeże miasta, znane jako Pipera.	100%
Projekt Solaris	Działka o powierzchni 32 000 m <sup>2</sup> , przekształcana w teren przeznaczony pod zabudowę wielofunkcyjną. Lokalizacja: jedna z centralnych dzielnic Bukaresztu.	100%
Hotel Golden Tulip	Czterogwiazdkowy hotel z 83 pokojami, położony w centrum Bukaresztu.	100%
<b>Bułgaria</b>		
Atlas House	Budynek biurowy zlokalizowany w centrum Sofii. 3 472 m <sup>2</sup> powierzchni pod wynajem.	100%

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Członkowie Rady Dyrektorów – Atlas Estates Limited

### **Andrew Fox**

Przewodniczący Rady  
Dyrektorów  
Dyrektor Niewykonawczy

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

### **Mark Chasey**

Dyrektor Niewykonawczy  
Przewodniczący Komitetu  
Audytu

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

### **Guy Indig**

Dyrektor Niewykonawczy

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

## **Siedziba Spółki**

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

## ATLAS ESTATES LIMITED

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

<b>Ron Izaki</b> Dyrektor Niewykonawczy*	Ron Izaki jest dyrektorem generalnym i głównym udziałowcem Izaki Group, która powstała w 1948 r., a obecnie jest jedną z największych firm deweloperskich w Izraelu. Pracował przy przedsięwzięciach, w ramach których powstały tysiące mieszkań i miliony metrów kwadratowych powierzchni komercyjnych i handlowych w Stanach Zjednoczonych, Izraelu i Europie Zachodniej. Ron Izaki pełni również funkcję dyrektora Brack RE, międzynarodowej firmy posiadającej liczne nieruchomości i zajmującej się działalnością deweloperską i zarządzaniem obiektami. Ron Izaki jest absolwentem wydziału inżynierii lądowej i wodnej Izraelskiego Instytutu Technologicznego.
<b>Nicholas Babbé</b> Dyrektor Niewykonawczy	Nicholas Babbé ukończył z wyróżnieniem studia na Uniwersytecie Zachodniej Anglii w Bristolu w 2001 roku, uzyskując tytuł licencjata (Bachelor of Arts). Następnie rozpoczął karierę w branży finansowej, współpracując z firmami HSBC i Investec oraz zdobywając dyplom Stowarzyszenia STEP (Society of Trusts and Estates Practitioners), którego pełnoprawnym członkiem został w 2008 r. Na początku 2009 r. Nicholas Babbé dołączył do spółki Oak Trust (Guernsey) Limited, w której objął stanowisko zarządcy majątku powierniczego. Obecnie jest słuchaczem studiów licencjackich na kierunku Zarządzanie Majątkiem Powierniczym i Nieruchomościami na Uniwersytecie w Manchesterze i Manchester Business School.
<b>Reuven Havar</b> Dyrektor Generalny	Reuven Havar posiada wieloletnie doświadczenie w dziedzinie planowania i realizacji dużych projektów inwestycyjnych na rynkach nieruchomości. W ciągu ostatnich dziewięciu lat współpracował z Africa Israel Group, początkowo jako dyrektor generalny spółek z grupy AFI-EUROPE, najpierw w Czechach od 2000 r., a następnie w Rumunii od 2006 r. Przed rozpoczęciem współpracy z Africa Israel Group, w latach 1996-1998 zajmował stanowisko dyrektora generalnego w należącej do firmy Pepsi Cola centralnej rozlewni soków i napojów w Bukareszcie. Wcześniej, od 1994 r. Reuven Havar był attache ekonomicznym w Kolumbii i Wenezueli (w randze Pierwszego Sekretarza do Spraw Ekonomicznych). W latach 1993-1994 pełnił także funkcję dyrektora finansowego działającej na rynku nowych technologii spółki M-Systems, która w tym okresie została wprowadzona na NASDAQ. Reuven Havar uzyskał stopień licencjata (BA) oraz tytuł MBA na Uniwersytecie Bar Ilan w Izraelu.
<b>Ziv Zviel</b> Dyrektor Finansowy i Dyrektor Operacyjny	Ziv Zviel dołączył do zespołu Atlas Management Company Limited w październiku 2010 r., obejmując stanowisko dyrektora finansowego. Wcześniej, od 2009 r. pełnił funkcje dyrektora finansowego i skarbnika w Deltathree, przedsiębiorstwie telekomunikacyjnym notowanym na giełdzie w Stanach Zjednoczonych. Od 2007 r. był wiceprezesem ds. finansów w spółce LivePerson działającej w branży internetowej, notowanej na giełdzie w Stanach Zjednoczonych i w Tel Awiwie. Przed objęciem tego stanowiska, od 2002 r. Ziv Zviel był zatrudniony w Magic Software - notowanej na giełdzie w Stanach Zjednoczonych międzynarodowej firmie produkującej oprogramowanie. Od roku 2000 pracował jako audytor w oddziale Ernst & Young w Tel Awiwie. Ziv Zviel ukończył studia pierwszego stopnia w dziedzinie ekonomii i rachunkowości oraz studia MBA na kierunku zarządzanie przedsiębiorstwami na Uniwersytecie Bar Ilan w Izraelu.

\* 27 stycznia 2014 r. Ron Izaki złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Dyrektorów spółki Atlas Management Company Limited.

14 lutego 2014 r. Eran Rabinovitz został powołany na stanowisko Dyrektora Niewykonawczego.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Sprawozdanie Rady Dyrektorów

Rada Dyrektorów przekazuje swoje sprawozdanie oraz zbadane sprawozdanie finansowe za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2013 r.

### Wyniki finansowe i dywidenda

Sprawozdanie z całkowitych dochodów przedstawione na str. 39 zawiera wyniki finansowe Spółki za 2013 r. i wykazuje stratę po opodatkowaniu przypadającą na akcjonariuszy w wysokości 5,9 mln EUR (w 2012 r. zysk po opodatkowaniu w wysokości 6,2 mln EUR).

Spółka nie ogłosiła wypłaty dywidendy za 2013 r. (podobnie jak za 2012 r.).

### Opis działalności

Spółka zarejestrowana jest na wyspie Guernsey jako spółka inwestycyjna zamknięta (closed-ended investment company) działająca zgodnie z prawem Guernsey. Po dopuszczeniu akcji Spółki do obrotu na rynku AIM Giełdy Papierów Wartościowych w Londynie 1 marca 2006 r., firma rozpoczęła działalność handlową. W lutym 2008 r. Spółka została dopuszczona do obrotu na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych. 15 października 2010 r. Rada Dyrektorów poinformowała, że Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło Uchwałę Nadzwyczajną o wycofaniu z obrotu akcji zwykłych Spółki notowanych na rynku AIM Giełdy Papierów Wartościowych w Londynie.

Przedmiotem podstawowej działalności Spółki oraz Grupy jest działalność inwestycyjna i deweloperska na terenie Europy Środkowo-Wschodniej oraz zarządzanie nieruchomościami Grupy. Opis rozwoju dalszej działalności Grupy oraz jej perspektyw (w tym istotnych czynników ryzyka i zagrożeń dla działalności Grupy, wraz z informacją o stopniu, w jakim Grupa narażona jest na wystąpienie tych czynników ryzyka i zagrożeń) przedstawiony został w „Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów” na str. 5–8 oraz w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” na str. 9–20.

W roku zakończonym 31 grudnia 2013 r. nie miały miejsca żadne istotne zmiany w strukturze organizacyjnej Spółki. Wykaz operacyjnych jednostek zależnych Spółki podlegających konsolidacji przedstawiono na str. 58, w Nocie 19 do sprawozdania finansowego zawartego w niniejszym raporcie.

### Polityka inwestycyjna

Spółka lokuje aktywa głównie w portfel nieruchomości o zróżnicowanym profilu na rynku polskim. Grupa prowadzi również działalność na rynkach nieruchomości na Węgrzech, w Rumunii i Bułgarii.

Spółka aktywnie działa w Polsce, która uznawana jest za najbardziej atrakcyjną spośród wszystkich gospodarek regionu Europy Środkowo-Wschodniej.

Inwestycje Spółki prowadzone są samodzielnie lub, w uzasadnionych okolicznościach, we współpracy z innymi podmiotami (jako przedsięwzięcia joint venture), a ich przedmiotem są nieruchomości mieszkaniowe, przemysłowe, handlowe, biurowe i rekreacyjne. Celem tych działań jest stworzenie zrównoważonego portfela projektów deweloperskich i aktywów generujących dochód.

Spółka może korzystać z finansowania dłużnego w celu zwiększenia rentowności kapitału własnego. Jeżeli to tylko możliwe, Rada Dyrektorów zamierza pozyskiwać finansowanie na warunkach nieprzewidujących możliwości regresu, dla każdego składnika aktywów z osobna. Spółka nie podlega limitowi wskaźnika zadłużenia ogólnego, natomiast zgodnie z założeniami będzie stosować dźwignię finansową na poziomie do 75% łącznej wartości udziałów w aktywach generujących dochód w portfelu nieruchomości.

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

### Dywersyfikacja

W celu zabezpieczenia się przed ryzykiem, Grupa utrzymuje zdywersyfikowany portfel inwestycji w nieruchomości. Dywersyfikacja obejmuje dwa obszary: po pierwsze, Grupa dywersyfikuje typ inwestycji (m.in. w nieruchomości



## ATLAS ESTATES LIMITED

mieszaniowe, biurowe, handlowe); po drugie, w celu zapewnienia stabilności dochodów, Grupa zamierza rozłożyć w czasie realizację poszczególnych etapów projektów deweloperskich (np. zakupu gruntów, przygotowywania projektu, prac budowlanych, kampanii marketingowej oraz sprzedaży).

### Podstawowe wskaźniki efektywności

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

Miarą sukcesu przedsięwzięcia obejmującego budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych jest cena uzyskana za każde wybudowane mieszkanie, marża zysku stanowiąca różnicę pomiędzy uzyskaną ceną a poniesionymi kosztami budowy oraz marża zysku liczona jako odsetek przychodów, a także ogólny poziom rentowności przedsięwzięcia deweloperskiego. Szczegółowe dane dotyczące sprzedaży przedstawiono w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” na str. 9–20.

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

Główne zasady zarządzania ryzykiem finansowym przedstawiono w częściach finansowych niniejszego raportu na str. 48–50.

### Zasada kontynuacji działalności

Jak wskazano powyżej w „Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów” oraz w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami”, otoczenie gospodarcze nadal stawia szereg wyzwań przed Grupą.

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

Na 31 grudnia 2013 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 256,3 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 192,7 mln EUR. Biorąc pod uwagę opóźnienie, z jakim następuje realizacja wartości tych aktywów i ich wymiana na gotówkę, taka wysokość wskaźnika zadłużenia do wartości rynkowej nieruchomości Grupy jednoznacznie potwierdza zdolność Grupy do generowania wystarczających środków pieniężnych niezbędnych do spłaty zobowiązań finansowych w terminach ich wymagalności. Wszystkie aktywa gruntowe i budowlane, które wraz ze związanym z nimi zadłużeniem stanowią oddzielne aktywa i zobowiązania utrzymywane za pośrednictwem specjalnie powołanych do tego celu spółek, w wypadku ich przejęcia przez bank w wyniku naruszenia warunków umowy kredytowej pozwolą na uregulowanie istniejącego zadłużenia i nie będą powodowały powstania dodatkowych zobowiązań finansowych obciążających Spółkę lub Grupę. Istnieją także aktywa wolne od obciążeń, które mogą być potencjalnie wykorzystane do pozyskania dodatkowego finansowania.

Dokonując oceny przyjęcia zasady kontynuacji działalności przy sporządzeniu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2013 r. Rada Dyrektorów uwzględniła aktualny status prowadzonych negocjacji dotyczących umów kredytowych. Informacje na ten temat znajdują się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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

Prognozy i przewidywania Grupy zostały sporządzone z uwzględnieniem obecnej sytuacji gospodarczej oraz związanych z nią wyzwań i czynników, które mogą pomóc złagodzić problemy. Prognozy te uwzględniają możliwe zmiany wyników handlowych, potencjalną sprzedaż nieruchomości oraz przyszłe finansowanie działalności Grupy. Wskazują one, że Grupa będzie dysponować odpowiednim finansowaniem niezbędnym do prowadzenia bieżącej działalności.

Mimo że wspomniane prognozy przepływów finansowych są zawsze obarczone ryzykiem błędu, Rada Dyrektorów ma podstawy, by sądzić, że Spółka i Grupa posiadają odpowiednie zasoby do kontynuowania działalności operacyjnej w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Znaczne pakiety akcji

Zgodnie z wiedzą Rady Dyrektorów, na dzień 17 lutego 2014 r. następujące podmioty posiadały, bezpośrednio lub pośrednio, co najmniej 3% akcji zwykłych w kapitale zakładowym Spółki (nie uwzględniając akcji własnych posiadanych przez Spółkę). Wszystkie akcje dają takie same prawa głosu.

<b>Tabela 1 – Znaczne pakiety akcji</b>	<b>Liczba posiadanych akcji</b>	<b>Udział procentowy w wyemitowanym kapitale</b>
HSBC Client Holdings Nominee (UK) Limited <636167>	34 986 124	74,67
Forest Nominees Limited <GC1>	6 536 925	13,95
Euroclear Nominees Limited <EOCO1>	5 030 646	10,74
<b>Ogółem</b>	<b>46 553 695</b>	<b>99,36</b>

## Rada Dyrektorów i akcje w posiadaniu Rady Dyrektorów

Skład osobowy Rady Dyrektorów (członkowie niewykonawczy) w roku objętym raportem przedstawia Tabela 2 poniżej. W roku objętym raportem i w roku poprzednim żaden z członków Rady Dyrektorów nie posiadał bezpośredniego udziału w kapitale zakładowym Spółki ani żadnej z jej jednostek zależnych.

### Tabela 2 – Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów

Andrew Fox	powołany 16 czerwca 2010 r
Mark Chasey	powołany 16 czerwca 2010 r
Guy Indig	powołany 16 czerwca 2010 r

Życiorysy członków Rady Dyrektorów przedstawiono na str. 22.

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

W „Raporcie w sprawie wynagrodzeń” na str. 34–36 przedstawiono szczegółowe informacje na temat wynagrodzeń i trybu powoływania członków Rady Dyrektorów oraz Zarządzającego Nieruchomościami. Poza wymienioną osobą żaden z członków Rady Dyrektorów nie miał w ciągu roku obrotowego ani w okresie zakończonym 20 marca 2014 r. istotnych udziałów (ang. beneficial interest) w żadnym ze znaczących kontraktów dotyczących działalności Grupy.

## Zakres obowiązków Rady Dyrektorów

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

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

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

## Strona internetowa Spółki

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

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

## Biegły rewident

Rada Dyrektorów potwierdza, że na dzień 20 marca 2014 r.:

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

29 lipca 2013 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ponownie wybrało spółkę BDO LLP jako biegłego rewidenta odpowiedzialnego za badanie sprawozdań finansowych Spółki za 2013 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2013 zostało zbadane przez BDO LLP na podstawie umowy zlecenia zawartej 29 sierpnia 2013 r. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2012 zostało zbadane przez BDO LLP na podstawie umowy zlecenia zawartej 19 grudnia 2012 r.

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

<b>Tabela 3 – Wynagrodzenie biegłego rewidenta</b>		
	<b>2013 r. w tys. EUR</b>	<b>2012 r. tys. EUR</b>
Badanie jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	151	248
Przegląd śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	34	44
Usługi podatkowe	-	21
- Inne usługi służące zachowaniu zgodności z przepisami prawa	-	16
<b>Ogółem</b>	<b>185</b>	<b>329</b>

## Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

Zwołanie Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy planowane jest na okres od czerwca do lipca 2014 r. Szczegółowe informacje na temat terminu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zostaną podane odrębnie zgodnie z wymogami Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

## Informacja o postępowaniach sądowych

Spółka nie posiada informacji o toczących się postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub postępowaniach przed organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Spółki bądź jej jednostek zależnych, których łączna wartość byłaby równa co najmniej 10% kapitałów własnych netto Spółki, poza postępowaniami wszczętymi przeciwko:

Atlas Estates Limited i Atlas Estates Investment B.V.

Spółka Atlas Estates Limited („AEL”) została poinformowana, że 9 marca 2011 r. spółki Stronginfo Consultants Ltd i Columbia Enterprises Ltd („Powodowie”) złożyły do sądu arbitrażowego pozew przeciwko Atlas Estates Investment B.V. z siedzibą w Amsterdamie, jednostce zależnej AEL, jako dłużnikowi głównemu, oraz przeciwko AEL jako poręczycielowi („Pozwani”), domagając się, by sąd arbitrażowy nakazał Pozwanym dostarczenie pełnego i dokładnego rozliczenia stanowiącego podstawę ustalenia dodatkowej ceny zbycia udziałów (Completion Consideration), określonej w umowie z 8 maja 2006 r. dotyczącej przeniesienia udziałów przez Powodów na rzecz Atlas Estates Investment B.V., oraz wnosząc o zapłatę dodatkowej ceny zbycia udziałów, która – ze względu na brak jakichkolwiek rozliczeń – została przez Powodów oszacowana na łączną kwotę 55 420 000 PLN.

AEL niniejszym informuje, że w chwili obecnej nie jest w stanie ocenić zasadności pozwu, gdyż jego podstawy prawne i faktyczne są analizowane przez doradców prawnych Spółki.

## ATLAS ESTATES LIMITED

Nie istnieją inne sprawy sądowe ani spory, które należałoby uznać za istotne w kontekście skonsolidowanej informacji finansowej i które wymagałyby ujawnienia lub utworzenia stosownej rezerwy w informacji finansowej.

### Znaczące umowy

Poza Umową o Zarządzanie Nieruchomościami, opisaną w „Raporcie w sprawie wynagrodzeń”, Grupa jest stroną następujących znaczących umów:

*Umowa z dnia 24 września 2013 r. pomiędzy Capital Art Apartments AEP Sp. z o.o. SKA, Zielono AEL Sp. z o.o. SKA a Unibep S.A.*

24 września 2013 r. pomiędzy jednostką zależną Spółki, Capital Art Apartments AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna, Zielono AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna i Unibep S.A. („Główny Wykonawca”) została podpisana umowa na generalne wykonawstwo w zakresie realizacji budynku wielomieszkaniowego (Capital Art Apartments – etap IV) w Warszawie. Całkowita wartość umowy wynosi 13,5 mln PLN netto. Zobowiązanie Głównego Wykonawcy zostanie w pełni wykonane 6 sierpnia 2015 r.

*Umowa z dnia 6 września 2012 r. pomiędzy Capital Art Apartments AEP Sp. z o.o. SKA a Unibep S.A.*

6 września 2012 r. jednostka zależna Spółki Capital Art Apartments AEP Sp. z o.o. SKA podpisała z Unibep S.A. umowę o generalne wykonawstwo w zakresie budowy budynków wielomieszkaniowych (Capital Art Apartments – etap III) w Warszawie. Całkowita wartość umowy wynosi 38,3 mln PLN netto.

*Umowa z 28 lipca 2011 r. pomiędzy Zielono Sp. z o.o. a Unibep S.A.*

28 lipca 2011 r. jednostka zależna Zielono Sp. z o.o. zawarła z Unibep S.A. umowę o generalne wykonawstwo w zakresie budowy budynku wielomieszkaniowego (Apartamenty przy Krasieńskiego) w Warszawie. Całkowita wartość umowy wynosi 60,6 mln PLN netto.

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

### Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi omówiono w nocie 15 do sprawozdania finansowego.

### Kredyty i pożyczki, gwarancje i poręczenia

Najważniejsze zmiany dotyczące warunków kredytów i pożyczek zostały przedstawione w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” na str. 12.

*Gwarancje i poręczenia – zdarzenia w 2013 r.*

18 stycznia 2013 r. HGC AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A (Kredytobiorca) zawarła następujące umowy zastawu rejestrowego i finansowego z Österreichische Volksbanken AG (Bank) w wykonaniu swoich zobowiązań wobec Banku wynikających z umowy kredytowej:

1) umowę pomiędzy Bankiem i Atlas FIZ AN (jednostką zależną Atlas Estates Limited) w sprawie zastawu rejestrowego i finansowego na udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy w liczbie 28 081 200 sztuk, o wartości nominalnej 1 PLN na udział i łącznej wartości nominalnej 28 081 200 PLN, stanowiących 99,99% kapitału zakładowego Kredytobiorcy i będących własnością Atlas FIZ AN; zastaw stanowi zabezpieczenie spłaty Kredytu do maksymalnej kwoty 70 000 000 EUR; wartość księgowa udziałów będących przedmiotem zastawu stanowi równowartość 200 373 402,60 PLN;

2) umowę pomiędzy Bankiem i spółką Gretna Investments Sp. z o.o z siedzibą w Warszawie (Gretna, jednostka zależna Atlas Estates Limited) w sprawie zastawu rejestrowego i finansowego na imiennych udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy w liczbie 2 800 sztuk, o wartości nominalnej 1 PLN na udział i łącznej wartości nominalnej 2 800 PLN, stanowiących 0,01% kapitału zakładowego Kredytobiorcy i będących własnością spółki Gretna; zastaw stanowi zabezpieczenie spłaty Kredytu do maksymalnej kwoty 70 000 000 EUR; wartość księgowa udziałów będących przedmiotem zastawu stanowi równowartość 19 979,40 PLN;

3) umowę pomiędzy Bankiem i spółką Atlas Estates Investment B.V. z siedzibą w Amsterdamie (jednostką zależną Atlas Estates Limited) w sprawie zastawu rejestrowego i finansowego na równych udziałach w kapitale zakładowym spółki Gretna w liczbie 100 sztuk, o wartości nominalnej 50 PLN na udział i łącznej wartości nominalnej 5 000 PLN, stanowiących 100% kapitału zakładowego spółki Gretna i będących własnością spółki Atlas Estates Investment B.V. z siedzibą w Amsterdamie; zastaw stanowi zabezpieczenie spłaty Kredytu do maksymalnej kwoty 70 000 000 EUR; wartość księgowa udziałów będących przedmiotem zastawu stanowi równowartość 15 464,75 PLN;

## ATLAS ESTATES LIMITED

4) umowę pomiędzy Bankiem i spółką Gretna w sprawie zastawu rejestrowego i finansowego na należnościach finansowych spółki Gretna, będącej komplementariuszem Kredytobiorcy; zastaw stanowi zabezpieczenie spłaty Kredytu do maksymalnej kwoty 70 000 000 EUR; wartość księgowa praw będących przedmiotem zastawu stanowi równowartość 0,0036% zysków Kredytobiorcy; (dalej łącznie Umowy Zastawu). Całkowita kwota Kredytu pozostająca do spłaty na dzień zawarcia Umów Zastawu wynosiła 57 712 141,23 EUR.

*Gwarancje i poręczenia – zdarzenia w 2012 r.*

Capital Art Apartments Sp. z o.o. SKA

21 grudnia 2012 r. Capital Art Apartments Sp. z o.o. SKA („Capital Art Apartments”), spółka, w której AEP Sp. z o.o. i Atlas FIZ AN posiadają 100% udziałów, zawarła umowę kredytową z Bankiem Zachodnim WBK S.A. Capital Art Apartments Sp. z o.o. SKA, AEP Sp. z o.o. i Atlas FIZ AN są jednostkami zależnymi Atlas Estates Limited. Na podstawie umowy kredytowej udzielono finansowania na budowę trzeciego etapu inwestycji Capital Art Apartments.

Zabezpieczenie kredytu stanowią m.in.

- hipoteka umowna z pierwszeństwem zaspokojenia w kwocie do 200% wartości kredytu;
- zastawy finansowe i rejestrowe ustanowione na (i) prawach z tytułu określonych umów o prowadzenie rachunków bankowych zawartych przez Capital Art Apartments oraz (ii) wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Capital Art Apartments;
- cesja określonych należności na rzecz Capital Art Apartments w związku z inwestycją;
- umowa podporządkowania;
- oświadczenie Capital Art Apartments o dobrowolnym poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 97 Prawa Bankowego maksymalnie do 200% wartości kredytu;
- poddanie się egzekucji przez Atlas FIZ AN na rzecz banku zgodnie z art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego; oraz
- dotycząca inwestycji umowa gwarancji pokrycia przekroczonych kosztów, zawarta pomiędzy Capital Art Apartments, współnikiem komplementariusza Capital Art Apartments i innym podmiotem sprawującym bezpośrednio lub pośrednio kontrolę nad Capital Art Apartments, oraz bankiem kredytującym, na podstawie której wspólnicy zobowiązali się występować jako gwaranci płatności z tytułu zobowiązania Capital Art Apartments do pokrycia przekroczonych kosztów w kwocie do 10% kosztów inwestycji.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Ład korporacyjny

Grupa stawia sobie za cel stosowanie wysokich standardów ładu korporacyjnego we wszystkich istotnych obszarach prowadzonej działalności. Rada Dyrektorów oraz – w zakresie przydzielonych obowiązków – Zarządzający Nieruchomościami stosują kompleksowy system narzędzi nadzoru i kontroli oraz wymogów dotyczących sprawozdawczości, które ich zdaniem umożliwią przestrzeganie wspomnianych standardów. Systemy te są projektowane tak, aby spełniały wymogi wynikające z charakteru Spółki i jej działalności, a także umożliwiały ocenę ewentualnych możliwości i czynników ryzyka oraz zarządzanie nimi. Zgodnie z Regulaminem GPW, w styczniu 2008 r. Rada Dyrektorów podjęła decyzję o przestrzeganiu – w najszerszym możliwym i uzasadnionym zakresie – również większości zasad ładu korporacyjnego zawartych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”. Przestrzeganie niektórych spośród tych zasad będzie ograniczone ze względu na występowanie różnic pomiędzy systemami prawa, obowiązującymi procedurami i praktykami przyjętymi w Polsce i na Guernsey. Spółka przestrzega zasad zawartych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”, z zastrzeżeniem następujących wyjątków:

- zasad określonych w części I, pkt 1 i pkt 1.9, oraz części IV, pkt 10;

Spółka prowadzi przejrzystą politykę informacyjną, zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii, na potrzeby komunikacji z uczestnikami rynku kapitałowego. Spółka nie publikuje jednak informacji dokładnie w taki sposób, jaki zaleca GPW. Niezależnie od tego, w opinii Spółki jej strona internetowa zawiera wszystkie wymagane i niezbędne informacje.

Spółka nie zapewnia transmisji obrad Walnego Zgromadzenia w trybie online, ani nie rejestruje przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia. Każdy akcjonariusz uprawniony do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu może ustanowić pełnomocnika do reprezentowania go na obradach Walnego Zgromadzenia oraz głosowania zgodnie z wydanymi przez akcjonariusza instrukcjami. W związku z tym, zdaniem Spółki rejestrowanie i transmisja obrad Walnych Zgromadzeń nie jest konieczne. Jeżeli akcjonariusze Spółki podejmą decyzję o osobistym uczestnictwie w Walnym Zgromadzeniu w przyszłości, Spółka rozważy możliwość rejestrowania i transmisji obrad Walnych Zgromadzeń na swojej stronie internetowej.

- zasad określonych w części III;

Spółka przestrzega powyższych zasad w ograniczonym zakresie ze względu na różnice pomiędzy systemami prawnymi Guernsey i Polski – według systemu obowiązującego na wyspie Guernsey nie występuje organ pełniący funkcję rady nadzorczej. Zarząd nad Spółką sprawuje Rada Dyrektorów, a funkcja zarządzania zewnętrznego pełniona jest przez Zarządzającego Nieruchomościami.

## **Struktura i członkowie Rady Dyrektorów Spółki**

W skład Rady Dyrektorów wchodzi Przewodniczący niewykonawczy oraz dwóch Dyrektorów niewykonawczych. W 2013 r. nie nastąpiły żadne zmiany w składzie Rady Dyrektorów. Funkcje pełnione przez Dyrektorów oraz Zarządzającego Nieruchomościami są wyraźnie rozdzielone i określone w Umowie o Zarządzanie Nieruchomościami z 24 lutego 2006 r. Na podstawie stopnia powiązań z założycielami Grupy przed jej utworzeniem oraz zaangażowania w bieżące zarządzanie Grupą Rada Dyrektorów ustaliła, że większość niewykonawczych członków Rady Dyrektorów jest członkami niezależnymi. Sprawują oni kierownictwo strategiczne oraz pełnią funkcję Komitetu ds. Inwestycji podejmującego ostateczne decyzje we wszystkich sprawach dotyczących dokonywania i zbywania inwestycji. Kierownictwo wykonawcze oraz zarządzanie bieżące należą do zadań Zarządzającego Nieruchomościami, którego rola i obowiązki są jasno określone w Umowie o Zarządzanie Nieruchomościami.

Oficjalnie Rada Dyrektorów spotyka się cztery razy do roku, a w międzyczasie mają miejsce regularne kontakty Rady Dyrektorów z Zarządzającym Nieruchomościami.

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

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

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

## ATLAS ESTATES LIMITED

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

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

### Komitety Rady Dyrektorów

W skład Komitetu Audytu wchodzi wszyscy członkowie Rady Dyrektorów, a jego przewodniczącym jest Mark Chasey. Komitet zbiera się co najmniej trzy razy w roku, aby dokonać przeglądu śródrocznych i rocznych sprawozdań finansowych przed przedstawieniem ich Radzie Dyrektorów oraz aby dokonać analizy powołania niezależnych biegłych rewidentów, zakresu oraz wykonania świadczonych przez nich usług, a także otrzymanego wynagrodzenia. Komitet stosuje odpowiednie procedury zatwierdzania usług innych niż badanie sprawozdań finansowych świadczonych przez biegłych rewidentów Spółki. Biegłym rewidentom nie będą zlecane prace niezwiązane z zakresem ich podstawowych obowiązków, chyba że Spółka uzyska zapewnienie, że realizacja takich prac nie będzie odbywać się z uszczerbkiem dla niezależności i obiektywności biegłego rewidenta.

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

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

**Tabela 4 – Uczestnictwo w obradach**

	Rada Dyrektorów	Komitety Komitet Audytu
Liczba posiedzeń w ciągu roku	13	3
Andrew Fox	12	2
Mark Chasey	11	3
Guy Indig	9	3

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

### Zarządzający Nieruchomościami

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

Zarządzający Nieruchomościami posiada radę dyrektorów („Rada Dyrektorów Zarządzającego Nieruchomościami”), w której skład wchodzi Przewodniczący niewykonawczy oraz jeden dyrektor niewykonawczy. Ponadto Zarządzający Nieruchomościami zatrudnia Dyrektora Generalnego i Dyrektora Finansowego, do których należy bieżące zarządzanie Grupą. Oficjalny wykaz spraw zastrzeżonych do decyzji Rady Dyrektorów Zarządzającego Nieruchomościami w związku z powierzoną mu funkcją i obowiązkami określonymi w Umowie został zatwierdzony i podlega bieżącej weryfikacji.

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Systemy kontroli wewnętrznej

Całościową odpowiedzialność za wdrożony w Grupie system kontroli wewnętrznej, którego celem jest zabezpieczenie inwestycji akcjonariuszy i wartości aktywów Grupy, oraz za ocenę jego efektywności ponoszą członkowie Rady Dyrektorów. Mechanizmy kontroli mają na celu zidentyfikowanie poszczególnych czynników ryzyka zagrażających Grupie oraz zarządzanie tymi czynnikami, a nie całkowite wyeliminowanie ryzyka, które mogłoby uniemożliwić Grupie osiągnięcie jej celów biznesowych. Mechanizmy kontroli wewnętrznej zostały zaprojektowane tak, aby zagwarantować Grupie wystarczającą, lecz nie absolutną, pewność uniknięcia strat oraz istotnych błędów w przekazywanych dokumentach. Wdrożenie tych mechanizmów i zarządzanie nimi zostało powierzone Zarządzającemu Nieruchomościami, a wszyscy pracownicy są na bieżąco informowani o przebiegu procesów kontroli ryzyka i obszarach ich odpowiedzialności w tym zakresie. Integralnymi elementami systemów kontroli ryzyka są: planowanie strategiczne, powierzanie określonych funkcji pracownikom o odpowiednich kwalifikacjach, bieżąca sprawozdawczość oraz monitorowanie wyników i skuteczna kontrola nakładów kapitałowych i inwestycji.

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

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

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

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

## Relacje z akcjonariuszami

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

Częścią procesu komunikacji są także spotkania Zarządzającego Nieruchomościami ze znaczącymi akcjonariuszami, odbywające się na przestrzeni całego roku. Do uczestnictwa w tych spotkaniach zapraszani są również członkowie Rady Dyrektorów, którzy są dostępni dla akcjonariuszy, zawsze gdy ci zażyczą sobie ich obecności na spotkaniu. Zawiadomienie o zwołaniu Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na którym można zadawać pytania, jest przekazywane wszystkim akcjonariuszom z wyprzedzeniem co najmniej dwudziestu dni roboczych.

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

Prawa akcjonariuszy określa Prawo Guernsey i Statut Spółki.

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



# **ATLAS ESTATES LIMITED**

## **Ocena wyników**

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

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

**Andrew Fox**  
Przewodniczący Rady Dyrektorów

**Mark Chasey**  
Członek Rady Dyrektorów

**Guy Indig**  
Członek Rady Dyrektorów

**20 marca 2014 r.**

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Raport w sprawie wynagrodzeń

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

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

## Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów

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

Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów nie są objęci Programem Emisji Warrantów.

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

<b>Tabela 5 – Umowy o sprawowanie funkcji niewykonawczych członków Rady Dyrektorów</b>			
	<b>Data powołania</b>	<b>Okres sprawowania funkcji</b>	<b>Okres wypowiedzenia</b>
Andrew Fox	16 czerwca 2010 r.	Nieokreślony	30 dni
Mark Chasey	16 czerwca 2010 r.	Nieokreślony	30 dni
Guy Indig	16 czerwca 2010 r.	Nieokreślony	30 dni

## Wynagrodzenie członków Rady Dyrektorów

Poniższa tabela przedstawia łączne wynagrodzenie członków Rady Dyrektorów:

<b>Tabela 6 – Wynagrodzenia członków Rady Dyrektorów – tylko pieniężne</b>		<b>2013 r.</b>
		<b>EUR</b>
<b>Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów</b>		
Andrew Fox		17 000
Mark Chasey		17 000
<b>Ogółem</b>		<b>34 000</b>

<b>Tabela 6 – Wynagrodzenia członków Rady Dyrektorów – tylko pieniężne</b>		<b>2012 r.</b>
		<b>EUR</b>
<b>Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów</b>		
Andrew Fox		13 500
Mark Chasey		13 500
<b>Ogółem</b>		<b>27 000</b>

## Zarządzający Nieruchomościami

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

## Wynagrodzenie podstawowe

W zamian za świadczone usługi firma AMC otrzymuje roczne wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 2% skorygowanej wartości aktywów netto na koniec poprzedniego roku (pomniejszone o niezainwestowane wpływy netto z pierwszej oferty publicznej lub późniejszych podwyższeń kapitału akcyjnego).

## ATLAS ESTATES LIMITED

Ponadto AMC przysługuje zwrot wszystkich kosztów i wydatków poniesionych w związku z realizacją obowiązków wynikających z Umowy o Zarządzanie Nieruchomościami (z wyłączeniem jej własnych kosztów operacyjnych). Z tytułu świadczonych usług, za rok zakończony 31 grudnia 2013 r. AMC otrzymała wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 1,5 mln EUR (2012: 1,9 mln EUR).

### Wynagrodzenie za wyniki

AMC otrzymuje również wynagrodzenie za wyniki, płatne pod warunkiem, że Całkowity Zwrot dla Akcjonariuszy (tj. suma kwoty, o jaką zwiększyła się skorygowana wartość aktywów netto na akcję zwykłą oraz kwoty stanowiącej sumę dywidendy i innych wypłat na akcję zwykłą, ogłoszonych lub wypłaconych w danym okresie obrachunkowym – wyrażony jako procent skorygowanej wartości aktywów netto na akcję zwykłą na koniec poprzedniego okresu obrachunkowego) w dowolnym roku przekroczy 12% (po ewentualnej korekcie mającej na celu rekompensatę za poprzednie lata, w których Całkowity Zwrot dla Akcjonariuszy był ujemny – Progowa Stopa Zwrotu). Po przekroczeniu takiego progu AMC ma prawo do wynagrodzenia w wysokości 25% kwoty, o jaką Całkowity Zwrot dla Akcjonariuszy za dany okres obrotowy przekroczy Progową Stopę Zwrotu za ten okres, pomnożonej przez skorygowaną wartość aktywów netto na koniec poprzedniego roku obrotowego, po odjęciu dywidendy za dany okres, która została lub ma zostać ogłoszona, lecz nie została jeszcze wypłacona.

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

### Wypłata wynagrodzenia za wyniki dla AMC

Spółka wypłaciła AMC wynagrodzenie za wyniki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 r. w kwocie 2,9 mln EUR (za 2012 r. wynagrodzenia nie wypłacono).

### Okres obowiązywania i wypowiedzenie Umowy

Umowa o Zarządzanie Nieruchomościami miała początkowo obowiązywać przez okres siedmiu lat licząc od 24 lutego 2006 r. Ponieważ do 28 sierpnia 2012 r. Spółka nie przekazała Zarządzającemu Nieruchomościami zawiadomienia o wypowiedzeniu umowy, od dnia 24 lutego 2013 r. umowa obowiązuje na czas nieokreślony. Zgodnie z obowiązującymi warunkami umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron za 12-miesięcznym wypowiedzeniem.

Umowę można rozwiązać w dowolnym czasie z powodu istotnego naruszenia jej warunków przez którąkolwiek ze stron, jeżeli takie naruszenie nie zostanie naprawione w ciągu 90 dni (21 dni, jeżeli naruszenie dotyczy braku płatności kwot należnych Zarządzającemu Nieruchomościami) lub w wypadku niewypłacalności którejkolwiek ze stron. Spółka może również rozwiązać Umowę, jeżeli którykolwiek z Akcjonariuszy AMC sprzeda ponad 49% swojego udziału w ACM wg stanu na datę dopuszczenia do obrotu (chyba że sprzedaż nastąpi na rzecz określonych kategorii dozwolonych podmiotów wewnątrz Grupy) lub w wypadku gdy Akcjonariusze AMC (lub dozwolone podmioty wewnątrz Grupy) przestaną łącznie posiadać co najmniej 75% wyemitowanego kapitału akcyjnego AMC. Spółka ma również prawo wypowiedzieć umowę, jeżeli z dowolnego powodu stanie się rezydentem podatkowym Wielkiej Brytanii. W razie wypowiedzenia Umowy, Zarządzający będzie uprawniony do otrzymania wszelkich należnych (lecz niewypłaconych) wynagrodzeń lub innych należności, jak również wynagrodzenia za wyniki.

### Program przydziału akcji

23 lutego 2006 r. Spółka zatwierdziła i przyjęła do realizacji Program Emisji Warrantów, na podstawie którego w dniu 24 lutego 2006 r. wyemitowano 5 114 153 Warranty, z zastrzeżeniem dopuszczenia Spółki do obrotu na rynku AIM 1 marca 2006 r. W dniu 20 marca 2006 r. liczba Warrantów została podwyższona o kolejne 373 965 Warrantów w związku z realizacją opcji dodatkowego przydziału przewidzianej w umowie plasowania emisji. Termin, w którym Warranty mogły zostać wykonane, został ustalony jako okres od dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku AIM do (i) dnia przypadającego siedem lat od dopuszczenia, tj. 28 lutego 2013 r. lub (ii) dnia nabycia przez oferującego prawa do nabycia całego wyemitowanego kapitału zakładowego Spółki, w zależności od tego, który z tych dni przypadnie wcześniej. Ponieważ spełnione zostało pierwsze kryterium, zakłada się, że wszystkie Warranty wygasły.

Cena wykonania każdego z Warrantów wynosiła 3,41 GBP, a od dnia emisji żaden z Warrantów nie został wykonany.

# **ATLAS ESTATES LIMITED**

## **Zatwierdzenie**

Rada Dyrektorów zatwierdziła niniejszy „Raport w sprawie wynagrodzeń” bez poprawek. Raport został zatwierdzony przez Radę Dyrektorów w dniu 20 marca 2014 r. i podpisany w jej imieniu przez:

**Andrew Fox**  
**Przewodniczący Rady Dyrektorów**  
**20 marca 2014 r.**

# **ATLAS ESTATES LIMITED**

## **Oświadczenia Rady Dyrektorów**

### **Oświadczenie o przyjętych zasadach rachunkowości**

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

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

### **Oświadczenie o wyborze biegłego rewidenta w celu przeprowadzenia corocznego badania sprawozdania finansowego**

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

#### **Andrew Fox**

Przewodniczący Rady Dyrektorów

#### **Mark Chasey**

Członek Rady Dyrektorów

#### **Guy Indig**

Członek Rady Dyrektorów

20 marca 2014 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Raport niezależnego biegłego rewidenta dla akcjonariuszy ATLAS ESTATES LIMITED

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego Atlas Estates Limited za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 r., obejmującego sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie z sytuacji finansowej, sprawozdanie z przepływów pieniężnych, zestawienie zmian w kapitale własnym, i noty objaśniające 1–19. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską.

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

### Zakres odpowiedzialności członków Rady Dyrektorów i biegłego rewidenta

Zgodnie ze szczegółowym opisem przedstawionym w oświadczeniu dotyczącym odpowiedzialności członków Rady Dyrektorów zawartym w „Sprawozdaniu Rady Dyrektorów”, do obowiązków członków Rady Dyrektorów należy sporządzanie sprawozdań finansowych oraz zagwarantowanie prawidłowości i rzetelności zawartych w nich danych.

Naszym zadaniem jest przeprowadzenie badania i wydanie opinii na temat sprawozdania finansowego, zgodnie z wymogami prawa oraz Standardami Rewizji Finansowej obowiązującymi w Wielkiej Brytanii i Irlandii. Standardy te nakładają na nas obowiązek przestrzegania Kodeksu Etyki Biegłych Rewidentów (Ethical Standards for Auditors) wydanej przez Radę Sprawozdawczości Finansowej (Financial Reporting Council).

### Zakres badania

Badanie sprawozdań finansowych polega na potwierdzeniu prawidłowości kwot i pozycji ujawnianych w sprawozdaniach w sposób dający wystarczające i zasadne podstawy do stwierdzenia, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych błędów wynikających z oszustwa lub pomyłki. W tym celu ocenia się, czy przyjęte zasady rachunkowości są odpowiednio dostosowane do sytuacji spółki, czy są stosowane w sposób ciągły i czy zostały odpowiednio ujawnione. Ocenie podlegają również istotne oszacowania i osądy dokonywane przez członków Rady Dyrektorów oraz sposób ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego. Zapoznaliśmy się także z informacjami finansowymi i niefinansowymi zawartymi w raporcie rocznym, w celu zidentyfikowania ewentualnych istotnych rozbieżności względem badanego sprawozdania finansowego, a także wszelkich danych, które zawierają oczywiste istotne błędy w świetle informacji uzyskanych przez nas w trakcie badania lub są w istotnym stopniu niezgodne z tymi informacjami. W wypadku stwierdzenia oczywistych błędów lub niespójności, ich skutki są przedstawiane w naszym w raporcie.

### Opinia z badania sprawozdania finansowego

Naszym zdaniem sprawozdanie finansowe:

- przedstawia prawidłowy i rzetelny obraz sytuacji Spółki na dzień 31 grudnia 2013 r. oraz straty poniesionej przez Spółkę w roku zakończonym w tym dniu;
- zostało sporządzone zgodnie z MSSF w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską; oraz
- zostało sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o spółkach z 2008 r. obowiązującej na wyspie Guernsey.

### Zastrzeżenia podlegające obowiązkowi ujawnienia przez biegłego rewidenta

Nie zgłaszamy żadnych zastrzeżeń, które podlegałyby ujawnieniu przez biegłego rewidenta na podstawie Ustawy o spółkach z 2008 r. obowiązującej na wyspie Guernsey i które wynikałyby z faktu, iż naszym zdaniem:

- spółka nie prowadziła odpowiednich ksiąg rachunkowych; lub
- informacje przedstawione w sprawozdaniu finansowym nie są zgodne z zapisami w księgach rachunkowych; lub
- nie otrzymaliśmy wszystkich informacji i wyjaśnień, które zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem, są niezbędne do przeprowadzenia przez nas badania.

*Ian Clayden (starszy biegły rewident)*

*działający w imieniu BDO LLP, podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych  
Londyn, Wielka Brytania*

*20 marca 2014 r.*

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

**ATLAS ESTATES LIMITED**  
**SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**  
za rok zakończony 31 grudnia 2013 r.

	2013 r. w tys. EUR	2012 r. w tys. EUR	Noty
Przychody	-	-	
Koszty operacyjne	-	-	
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
Koszty administracyjne	(3 997)	(925)	3
Pozostałe przychody operacyjne	3 544	6 995	4
Pozostałe koszty operacyjne	(3 325)	-	5
<b>(Strata)/ zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>(3 778)</b>	<b>6 070</b>	
Przychody finansowe	172	169	6
Koszty finansowe	(52)	(14)	6
Pozostałe (straty) i zyski – różnice kursowe	-	-	6
<b>(Strata)/ Zysk brutto</b>	<b>(3 658)</b>	<b>6 225</b>	
Podatek dochodowy	-	-	
<b>(Strata)/ zysk za rok</b>	<b>(3 658)</b>	<b>6 225</b>	
<b>Całkowite dochody ogółem za rok</b>	<b>(3 658)</b>	<b>6 225</b>	
Podstawowa (strata)/ zysk na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	(7,8)	13,3	7
Rozwodniona (strata)/zysk na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	(7,8)	13,3	7

Wszystkie kwoty dotyczą działalności kontynuowanej.

Noty zamieszczone na str. 43–58 stanowią część sprawozdania finansowego.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Na dzień 31 grudnia 2013 r.

	2013 r. w tys. EUR	2012 r. w tys. EUR	Noty
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Inwestycje w jednostkach zależnych	104 224	103 056	8
Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	-	-	9
	<b>104 224</b>	<b>103 056</b>	
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1	10	9
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	308	308	10
	<b>309</b>	<b>318</b>	
<b>AKTYWA OGÓŁEM</b>	<b>104 533</b>	<b>103 374</b>	
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Pozostałe zobowiązania	(3 133)	(518)	11
	<b>(3 133)</b>	<b>(518)</b>	
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(2 923)	(721)	11
	<b>(2 923)</b>	<b>(721)</b>	
<b>ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM</b>	<b>(6,056)</b>	<b>(1 239)</b>	
<b>AKTYWA NETTO</b>	<b>98,477</b>	<b>102 135</b>	
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	12
Inny kapitał rezerwowy – możliwy do podzielenia	194 817	194 817	14
Niepokryta strata	(102 608)	(98 950)	
<b>KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM</b>	<b>98 477</b>	<b>102 135</b>	

Noty zamieszczone na str. 43-58 stanowią część sprawozdania finansowego. Sprawozdanie finansowe zamieszczone na str. 39-58 zostało zatwierdzone przez Radę Dyrektorów 20 marca 2014 r. i podpisane w jej imieniu przez:

**Andrew Fox**  
Przewodniczący Rady Dyrektorów

**Mark Chasey**  
Członek Rady Dyrektorów

**Guy Indig**  
Członek Rady Dyrektorów

20 marca 2014 r.



# ATLAS ESTATES LIMITED

## ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Rok zakończony 31 grudnia 2013 r.

	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2012 r.	6 268	194 817	(105 175)	95 910
Całkowite dochody ogółem za rok	-	-	6 225	6 225
<b>Na dzień 31 grudnia 2012 r.</b>	<b>6 268</b>	<b>194 817</b>	<b>(98 950)</b>	<b>102 135</b>
Całkowite dochody ogółem za rok	-	-	(3 658)	(3 658)
<b>Na dzień 31 grudnia 2013 r.</b>	<b>6 268</b>	<b>194 817</b>	<b>(102 608)</b>	<b>98 477</b>

Noty zamieszczone na str. 43–58 stanowią część sprawozdania finansowego.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rok zakończony 31 grudnia 2013 r.

	Rok zakończony 31 grudnia 2013 r. w tys. EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2012 r. w tys. EUR	Nota
<b>(Strata)/ zysk za rok</b>	<b>(3 658)</b>	<b>6 225</b>	
<b>Korekty:</b>			
Różnice kursowe	-	-	
Koszty finansowe	50	12	
Przychody finansowe	(172)	(169)	
Zysk z przeniesienia należności z tytułu pożyczek	(2 376)	-	
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość inwestycji	(1 168)	(5 819)	
Utworzenie/(Odwrocenie) odpisu na należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	3 325	(1 169)	
	<b>(3 999)</b>	<b>(920)</b>	
<b>Zmiana stanu kapitału obrotowego</b>			
Zmniejszenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	9	20	
Zmniejszenie / (Zwiększenie) stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	2 202	(416)	
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(1 788)</b>	<b>(1 316)</b>	
<b>Działalność inwestycyjna</b>			
Nowe pożyczki udzielone jednostkom zależnym	(222)	(1 117)	
Splata udzielonych pożyczek przez jednostki zależne	2 010	2 597	
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>1 788</b>	<b>1 480</b>	
<b>Działalność finansowa</b>			
Odsetki otrzymane	-	-	
Odsetki zapłacone	-	-	
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>Zwiększenie /(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku w wyniku przepływów pieniężnych</b>	<b>-</b>	<b>164</b>	
Wpływ różnic kursowych	-	-	
<b>Zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku</b>	<b>-</b>	<b>164</b>	
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>308</b>	<b>144</b>	
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku</b>	<b>308</b>	<b>308</b>	
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>			
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	308	308	10
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	
	<b>308</b>	<b>308</b>	10

Noty zamieszczone na str. 43–58 stanowią część sprawozdania finansowego.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Rok zakończony 31 grudnia 2013 r.

### *Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego*

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z prawem wyspy Guernsey oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) oraz interpretacjami Komitetu ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”) przyjętymi przez Unię Europejską i w związku z tym jest ono zgodne z Art. 4 Rozporządzenia UE w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności oraz zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z uwzględnieniem przeszacowania wartości gruntów, budynków i nieruchomości inwestycyjnych oraz aktywów. Poniżej przedstawiono główne zasady rachunkowości. Zasady te zastosowano w sposób ciągły do wszystkich lat objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym (o ile nie wskazano inaczej).

Kontynuacja działalności Spółki zależy od kontynuacji działalności jej jednostek zależnych. Jak wskazano powyżej w „Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów” oraz w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami”, otoczenie gospodarcze nadal stawia szereg wyzwań przed Spółką i jej kierownictwem. W związku z powyższym Spółka wykazała stratę za rok w kwocie 3,7 mln EUR (wobec zysku na poziomie 6,2 mln EUR odnotowanego w poprzednim roku).

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

Na 31 grudnia 2013 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 250,6 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 189,2 mln EUR. Biorąc pod uwagę opóźnienie, z jakim następuje realizacja wartości tych aktywów i ich wymiana na gotówkę, taka wysokość wskaźnika zadłużenia do wartości rynkowej nieruchomości Grupy jednoznacznie potwierdza zdolność Grupy do generowania wystarczających środków pieniężnych niezbędnych do spłaty zobowiązań finansowych w terminach ich wymagalności. Wszystkie aktywa gruntowe i budowlane, które wraz ze związanym z nimi zadłużeniem stanowią oddzielne aktywa i zobowiązania utrzymywane za pośrednictwem specjalnie powołanych do tego celu spółek, w wypadku ich przejęcia przez bank w wyniku naruszenia warunków umowy kredytowej pozwolą na uregulowanie istniejącego zadłużenia i nie będą powodowały powstania dodatkowych zobowiązań finansowych obciążających Spółkę lub Grupę. Istnieją także aktywa wolne od obciążeń, które mogą być potencjalnie wykorzystane do pozyskania dodatkowego finansowania.

Dokonując oceny przyjęcia zasady kontynuacji działalności przy sporządzeniu skonsolidowanego oraz jednostkowego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2013 r. Rada Dyrektorów uwzględniła aktualny status prowadzonych negocjacji dotyczących umów kredytowych. Informacje na ten temat, potwierdzające dobre perspektywy na poprawę sytuacji w zakresie spłat, przedstawiono w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami”.

Rada Dyrektorów jest jednak świadoma utrzymującej się niekorzystnej sytuacji spółki w zakresie płynności. Do chwili obecnej spółka z powodzeniem zarządzała właściwie i ostrożnie swoją sytuacją pieniężną i będzie to czynić nadal bez względu na różnego rodzaju trudności. W istniejącej sytuacji będzie to jednak wymagało od Spółki ostrożności w prowadzeniu bieżącej działalności oraz w stosunkach z kredytodawcami.

Prognozy i przewidywania Grupy zostały sporządzone z uwzględnieniem obecnej sytuacji gospodarczej oraz związanych z nią wyzwań i czynników, które mogą pomóc złagodzić problemy. Prognozy uwzględniają możliwe zmiany wyników handlowych, potencjalną sprzedaż nieruchomości oraz przyszłe finansowanie działalności Grupy. Wskazują one, że Grupa będzie dysponować odpowiednim finansowaniem niezbędnym do prowadzenia bieżącej działalności.

Mimo że wspomniane prognozy przepływów finansowych są zawsze obarczone ryzykiem błędu, Rada Dyrektorów ma podstawy, by sądzić, że Spółka i Grupa posiadają odpowiednie zasoby do kontynuowania działalności operacyjnej w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności, zgodnie z opisem w nocie 1.

Sprawozdanie finansowe przedstawia jednostkowe informacje finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2013 r. Informacja finansowa jest sporządzana w euro, a kwoty przedstawiane są w tysiącach euro (tys. EUR). Atlas Estates Limited sporządza również skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które obejmuje sprawozdania finansowe Spółki oraz jej jednostek zależnych za okres do 31 grudnia 2013 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

### Waluty obce

Walutą funkcjonalną Spółki oraz walutą prezentacji sprawozdań finansowych jest euro.

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

Zyski i straty z tytułu rozliczenia pozycji pieniężnych oraz z tytułu ponownego przeliczenia pozycji pieniężnych ujmowane są w rachunku zysków i strat za dany rok obrotowy.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie kursów walutowych zastosowanych do sporządzenia sprawozdania finansowego:

	Polski złoty	Węgierski forint	Rumuński lej	Bułgarska lewa
<b>Kurs na koniec okresu</b>				
31 grudnia 2013 r.	4,1472	296,91	4,4847	1,95583
31 grudnia 2012 r.	4,0882	291,29	4,4287	1,95583
Zmiana w %	1%	2%	1%	0%
<b>Kurs średni</b>				
Rok 2013	4,1975	296,62	4,4633	1,95583
Rok 2012	4,1850	289,42	4,4895	1,95583
Zmiana w %	0%	2%	-1%	0%

### Przychody finansowe

Należności z tytułu udzielonych oprocentowanych pożyczek są początkowo ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o bezpośrednie koszty uzyskania, a następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy czym odsetki naliczane są z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Wszystkie przychody z tytułu udzielonych pożyczek ujmują się w rachunku zysków i strat w roku, w którym zostały uzyskane.

### Aktywa finansowe

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

#### (a) Pożyczki i należności

Pożyczki i należności to aktywa finansowe inne niż instrumenty pochodne, o ustalonych lub możliwych do określenia płatnościach, które nie są notowane na aktywnym rynku. Pożyczki i należności ujmują się w aktywach obrotowych, chyba że termin ich wymagalności jest dłuższy niż 12 miesięcy od daty bilansowej. W takim wypadku są one klasyfikowane jako aktywa trwałe. W bilansie pożyczki i należności ujmują się w pozycji „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności”, „Pozostałe należności z tytułu pożyczek” lub „Należności z tytułu pożyczek od inwestorów mniejszościowych” (nota 9). Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (nota 10) są klasyfikowane jako pożyczki i należności. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty stanowią osobną pozycję w bilansie.

### Utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją przesłanki wskazujące na utratę wartości niepieniężnych składników aktywów. W razie stwierdzenia, że zachodzą przesłanki wskazujące na utratę wartości tych aktywów, szacuje się ich wartość odzyskiwalną. Jeżeli wartość bilansowa danego składnika aktywów przekracza jego wartość odzyskiwalną, w rachunku zysków i strat ujmują się odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości.

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

### ***Inwestycje w jednostki zależne***

Inwestycje w jednostki zależne są początkowo ujmowane według kosztu nabycia. Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją przesłanki wskazujące na utratę wartości inwestycji. W razie stwierdzenia, że zachodzą przesłanki wskazujące na utratę wartości tych aktywów, szacuje się ich wartość odzyskiwalną. Jeżeli wartość bilansowa danego składnika aktywów przekracza jego wartość odzyskiwalną, w rachunku zysków i strat ujmuje się odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości.

Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostki zależne ujmuje się w wypadku, gdy istnieją obiektywne przesłanki wskazujące, że wartość rynkowa inwestycji pomniejszona o koszty poniesione w celu realizacji wartości inwestycji jest niższa od jej wartości bilansowej. Poważne problemy finansowe jednostki zależnej, prawdopodobieństwo, że ogłosi ona upadłość lub przeprowadzi reorganizację finansową, a także brak spłaty lub opóźnienia w spłacie zobowiązań uważa się za przesłanki wskazujące na utratę wartości inwestycji. Kwotę odpisu stanowi różnica pomiędzy wartością bilansową danego składnika aktywów a wartością bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, zdyskontowanych według pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

### ***Pozostałe należności z tytułu pożyczek***

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

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

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

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

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

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

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

Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe są klasyfikowane zgodnie z przedmiotem zawartych umów. Instrument kapitałowy stanowi każda umowa dokumentująca udział w aktywach Spółki pozostały po pomniejszeniu o wszystkie zobowiązania. Według stanu na 31 grudnia 2012 r. i 31 grudnia 2013 r. Spółka nie posiadała tego rodzaju zobowiązań finansowych.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

### **Zobowiązania z tytułu dostaw i usług**

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

### **Instrumenty kapitałowe**

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

### **Akcje własne**

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

### **Opodatkowanie**

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

### **Dywidendy**

Ostateczna wypłata dywidendy za dany rok finansowy ujmowana jest jako zobowiązanie w roku, w którym decyzja o wypłacie dywidendy została zatwierdzona przez akcjonariuszy Spółki.

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

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

Poniższe standardy i interpretacje wydane przez RMSR lub KIMSF zaczęły obowiązywać w bieżącym roku obrotowym i zostały przyjęte przez Grupę, nie wywierając istotnego wpływu na skonsolidowane wyniki ani pozycję finansową w bieżącym okresie sprawozdawczym:

- MSR 19 Świadczenia pracownicze.
- Zmiany do MSR 1 Prezentacja pozycji innych całkowitych dochodów.
- Zmiany do MSR 12 Odroczony podatek dochodowy: realizacja wartości aktywów.
- Zmiany do MSSF 7 Ujawnianie informacji: kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych.
- Zmiany do MSSF 1 Pożyczki rządowe.
- Poprawki do MSSF (cykl 2009–2011) – drobne zmiany w różnych standardach rachunkowości, które mają zastosowanie do okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.
- MSSF 13 Wycena wartości godziwej. Zastosowanie MSSF 13 nie wpłynęło w istotny sposób na wycenę wartości godziwej aktywów i zobowiązań Grupy, ponieważ zmiany standardu dotyczą jedynie sposobu prezentacji i ujawniania, przez co nie mają wpływu na sytuację finansową lub wyniki Grupy. Ponadto MSSF 13 ma być stosowany prospektywnie, wobec czego nie przedstawiono danych porównawczych.

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

- MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe. Interpretacja została przyjęta do stosowania w UE (termin obowiązkowego stosowania wersji przyjętej przez UE przypada 1 stycznia 2014 r.).
- MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne. Interpretacja została przyjęta do stosowania w UE (termin obowiązkowego stosowania wersji przyjętej przez UE przypada 1 stycznia 2014 r.).

# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

- MSSF 12 Ujawnienia na temat zaangażowania w inne jednostki. Interpretacja została przyjęta do stosowania w UE (termin obowiązkowego stosowania wersji przyjętej przez UE przypada 1 stycznia 2014 r.).
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12 Skonsolidowane sprawozdania finansowe, wspólne ustalenia umowne i ujawnienia na temat zaangażowania w inne jednostki: wytyczne przejściowe. Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE (termin obowiązkowego stosowania wersji przyjętej przez UE przypada 1 stycznia 2014 r.).
- MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe. Interpretacja została przyjęta do stosowania w UE (termin obowiązkowego stosowania wersji przyjętej przez UE przypada 1 stycznia 2014 r.).
- MSR 28 Inwestycje w jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia. Interpretacja została przyjęta do stosowania w UE (termin obowiązkowego stosowania wersji przyjętej przez UE przypada 1 stycznia 2014 r.).
- Zmiany do MSR 32 Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych (mają zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27 Jednostki inwestycyjne (mają zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.
- MSSF 9 Instrumenty finansowe (nie zatwierdzono jeszcze okresów sprawozdawczych, do których ma zastosowanie). Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.
- Zmiany do MSR 36 Ujawnianie wartości odzyskiwalnej aktywów niefinansowych (mają zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.
- Zmiany do MSR 39 Nowacja instrumentów pochodnych oraz kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń (mają zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie). Zmiany zostały przyjęte do stosowania w UE.
- KIMSF 21 Opłaty publiczne (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie). Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.
- Zmiany do MSR 19 Programy określonych świadczeń: składki pracownicze (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 lipca 2014 r. lub po tej dacie). Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.
- Poprawki do MSSF (cykl 2010–2012) – drobne zmiany w różnych standardach rachunkowości, które mają zastosowanie do okresów rozpoczynających się 1 lipca 2014 r. lub po tej dacie. Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.
- Poprawki do MSSF (cykl 2011–2013) – drobne zmiany w różnych standardach rachunkowości, które mają zastosowanie do okresów rozpoczynających się 1 lipca 2014 r. lub po tej dacie. Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. Zarządzanie ryzykiem finansowym

#### 1.1. Czynniki ryzyka finansowego

W związku z działalnością jednostek zależnych Spółki Grupa jest narażona na różne rodzaje ryzyka finansowego: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko kursowe, ryzyko cenowe i ryzyko stopy procentowej dotyczące przepływów pieniężnych), ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. W efekcie Spółka jest narażona na te same rodzaje ryzyka finansowego. Ryzyka finansowe dotyczą takich instrumentów finansowych, jak pożyczki i należności, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania. Zasady rachunkowości dotyczące tych instrumentów opisano powyżej.

Zarządzanie ryzykiem należy do kompetencji Zarządzającego Nieruchomościami i odbywa się zgodnie z zasadami zatwierdzonymi przez Radę Dyrektorów. Zarządzający Nieruchomościami określa i ocenia ryzyko finansowe ściśle współpracując z jednostkami operacyjnymi Grupy. Rada Dyrektorów zatwierdza pisemne zasady ogólnego zarządzania ryzykiem i nadzoruje opracowywanie zasad dotyczących poszczególnych obszarów, takich jak ryzyko kursowe czy ryzyko stopy procentowej. W zakresie realizacji zadań dotyczących oceny ryzyka Zarządzający Nieruchomościami może korzystać z usług zewnętrznego doradcy ds. zarządzania ryzykiem.

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

#### (a) Ryzyko rynkowe

##### (i) Ryzyko kursowe

Poprzez swoje jednostki zależne Spółka działa na rynkach międzynarodowych i jest narażona na ryzyko kursowe wynikające z różnych ekspozycji walutowych, głównie w euro, polskich złotych, węgierskich forintach, rumuńskich lejach i bułgarskich lewach; dla bułgarskiej lewy obowiązuje sztywny kurs wymiany na euro na poziomie 1,95583. Ryzyko kursowe wynika z przyszłych transakcji handlowych, wykazywanych aktywów i zobowiązań pieniężnych oraz inwestycji netto w jednostki działające za granicą.

W roku objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym Grupa nie zawarła żadnych transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym. Ryzyko walutowe jest monitorowane, a korzyści dotyczące kosztów ewentualnych transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym podlegają weryfikacji pod kątem oceny ich efektywności dla Grupy.

Większość aktywów i zobowiązań Spółki jest denominowana w euro, co ogranicza do minimum jednostkową ekspozycję Spółki na ryzyko kursowe. Poniższe tabele przedstawiają podsumowanie informacji na temat ekspozycji Spółki na ryzyko kursowe na dzień 31 grudnia 2013 r. W tabelach ujęto aktywa i zobowiązania finansowe w wartościach bilansowych, w podziale na poszczególne waluty.

2013 r.	w tys. EUR	w tys. PLN	inne w tys.	ogółem w tys.
Należności z tytułu dostaw i usług	1	-	-	1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	308	-	-	308
<b>Aktywa finansowe ogółem</b>	<b>309</b>	-	-	<b>309</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(6 056)	-	-	(6 056)
<b>Zobowiązania finansowe ogółem</b>	<b>(6 056)</b>	-	-	<b>(6 056)</b>
<b>(Zobowiązania)/ aktywa finansowe netto</b>	<b>(5 747)</b>	-	-	<b>(5 747)</b>



# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2012 r.	w tys. EUR	w tys. PLN	inne w tys.	ogółem w tys.
Należności z tytułu dostaw i usług	10	-	-	10
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	246	61	1	308
<b>Aktywa finansowe ogółem</b>	<b>256</b>	<b>61</b>	<b>1</b>	<b>318</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 210	-	29	1 239
<b>Zobowiązania finansowe ogółem</b>	<b>1 210</b>	<b>-</b>	<b>29</b>	<b>1 239</b>
<b>(Zobowiązania)/ aktywa finansowe netto</b>	<b>1 466</b>	<b>61</b>	<b>30</b>	<b>1 557</b>

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

W wypadku spadku/wzrostu kursu euro wobec polskiego złotego, węgierskiego forinta lub rumuńskiego leja o 10%, przy założeniu braku zmiany pozostałych zmiennych, zysk po opodatkowaniu za rok obrotowy pozostałby na niezmiennym poziomie (w 2012 r. strata po opodatkowaniu za rok obrotowy również pozostałaby na niezmiennym poziomie).

### (ii) Ryzyko cenowe

Poprzez swoje jednostki zależne Spółka jest narażona na ryzyko zmiany cen nieruchomości i wysokości czynszów za wynajem. Spółka nie jest narażona na ryzyko rynkowe związane z instrumentami finansowymi, ponieważ nie posiada żadnych udziałowych papierów wartościowych, poza inwestycjami w jednostkach zależnych.

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

Ponieważ Spółka nie posiada znaczących oprocentowanych aktywów w walutach innych niż euro, jej przychody i przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej dotyczące takich aktywów są zasadniczo niezależne od zmian rynkowych stóp procentowych.

Ryzyko stopy procentowej dla Spółki powstaje w związku z długoterminowymi należnościami od jednostek zależnych. Kredyty o zmiennej stopie procentowej narażają Spółkę na ryzyko stopy procentowej dotyczące przepływów pieniężnych.

Ryzyko stopy procentowej dotyczące przepływów pieniężnych i wartości godziwej jest okresowo monitorowane przez Zarządzającego Nieruchomościami. Zarządzający Nieruchomościami monitoruje swoją ekspozycję na ryzyko stopy procentowej w sposób dynamiczny. Analizuje on ekspozycję w zakresie wpływu zmian poziomu rynkowych stóp procentowych na sytuację finansową i przepływy pieniężne. W wyniku takich zmian mogą wzrosnąć koszty odsetkowe, a niespodziewane zmiany stóp procentowych mogą powodować zmniejszenie lub powstawanie strat. Rozważane są różne scenariusze, m.in. refinansowanie, odnowienie istniejących pozycji oraz finansowanie alternatywne i hedging. Scenariusze są okresowo weryfikowane w celu sprawdzenia, czy potencjalne maksymalne straty mieszczą się w limicie ustalonym przez kierownictwo.

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

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

Podwyższenie stóp procentowych o 100 punktów bazowych spowodowałoby zmniejszenie straty po opodatkowaniu Spółki za rok obrotowy o 0,1 mln EUR (w 2012 r.: zwiększenie zysku po opodatkowaniu za rok obrotowy o 0,1 mln EUR). Obniżenie stóp procentowych o 100 punktów bazowych spowodowałoby zwiększenie straty po opodatkowaniu za rok obrotowy o 0,1 mln EUR (w 2012 r.: zmniejszenie zysku po opodatkowaniu za rok obrotowy o 0,1 mln EUR).

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### *(b) Ryzyko kredytowe*

Ryzyko kredytowe dla Spółki powstaje w odniesieniu do środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz ekspozycji kredytowych dotyczących niespłaconych należności od jednostek zależnych (nota 9). Ryzykiem kredytowym zarządza się na poziomie lokalnym i na poziomie Grupy, określając poziom możliwego do zaakceptowania poziomu ryzyka poprzez ustalanie limitów dla ekspozycji wobec pojedynczego kontrahenta lub grupy kontrahentów oraz dla segmentów geograficznych i branżowych. Tego rodzaju ryzyka są weryfikowane raz w roku lub częściej. Transakcje gotówkowe zawierane są wyłącznie z instytucjami finansowymi o wysokiej wiarygodności kredytowej. Wykorzystanie limitów kredytowych jest monitorowane na bieżąco.

Według stanu na 31 grudnia 2012 r. Spółka zawarła transakcje z jednym znaczącym kontrahentem – spółką MeesPierson należącą do grupy ABN AMRO. Biorąc pod uwagę fakt, że ABN AMRO to instytucja finansowa ciesząca się wysoką oceną jakości kredytowej, posiadająca rating na poziomie A+ w 2013 r. i 2012 r., oraz że dokonane inwestycje mają charakter krótkoterminowy, ryzyko kredytowe związane ze środkami pieniężnymi i ich ekwiwalentami oceniane jest jako niskie.

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

### *(c) Ryzyko płynności*

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

Pozycja Spółki w zakresie płynności monitorowana jest przez kierownictwo w trybie cotygodniowym i weryfikowana przez Radę Dyrektorów co kwartał.

## **1.2 Zarządzanie ryzykiem kapitałowym**

Celem zarządzania kapitałem jest zabezpieczenie zdolności Spółki do kontynuowania działalności tak, aby mogła generować zwrot dla akcjonariuszy i korzyści dla innych interesariuszy, oraz utrzymanie optymalnej struktury kapitału dla zredukowania jego kosztu.

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

## **2. Ważne oszacowania i osądy księgowe**

Kierownictwo dokonuje szacunków i osądów dotyczących przyszłości, które mają wpływ na zastosowanie zasad rachunkowości oraz wynikające z nich wartości aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów. Powstałe w ten sposób szacunki księgowe z definicji rzadko odpowiadają faktycznym wynikom. Oszacowania i osądy księgowe podlegają stałej ocenie i oparte są na doświadczeniach historycznych. Są one korygowane stosownie do aktualnych warunków rynkowych i innych czynników uznanych za zasadne w świetle posiadanych w danym czasie informacji.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 3. Koszty administracyjne

	2013 r. w tys. EUR	2012 r. w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług podatkowych		
-Koszt badania sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy przez biegłego rewidenta Grupy	(100)	(206)
Koszt innych usług realizowanych przez biegłego rewidenta Grupy:		
- Koszty niezwiązane z badaniem sprawozdania finansowego – koszty przeglądów śródrocznych	(34)	(44)
Koszty wynagrodzeń motywacyjnych i za zarządzanie	(3 709)	(1 019)
Wynagrodzenie za zarządzanie refakturowane na jednostkę zależną	-	917
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(98)	(524)
Koszty ubezpieczenia	(22)	(22)
Koszty osobowe	(34)	(27)
<b>Koszty administracyjne</b>	<b>(3 997)</b>	<b>(925)</b>

### 4. Pozostałe przychody operacyjne

	2013 r. w tys. EUR	2012 r. w tys. EUR
Odwrocenie odpisu z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostkach zależnych	1 168	5 819
Odwrocenie odpisu na należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	-	1 169
Zysk z przeniesienia należności z tytułu pożyczek	2 376	-
Pozostałe	-	7
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>3 544</b>	<b>6 995</b>

### 5. Pozostałe koszty operacyjne

	2013 r. w tys. EUR	2012 r. w tys. EUR
Odpisy na należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	(3 325)	-
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>(3 325)</b>	<b>-</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

	2013 r. w tys. EUR	2012 r. w tys. EUR
Opłaty bankowe i inne podobne koszty	(2)	(2)
Odsetki od pożyczki udzielonej przez jednostkę zależną	(50)	(12)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(52)</b>	<b>(14)</b>
Odsetki należne z tytułu pożyczek od akcjonariuszy	172	169
<b>Przychody finansowe</b>	<b>172</b>	<b>169</b>
<b>Przychody finansowe z wyłączeniem różnic kursowych – netto</b>	<b>120</b>	<b>155</b>
Niezrealizowane dodatnie różnice kursowe	-	-
Niezrealizowane ujemne różnice kursowe	-	-
Zrealizowane dodatnie różnice kursowe	-	-
Zrealizowane ujemne różnice kursowe	-	-
<b>Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Przychody finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto</b>	<b>120</b>	<b>155</b>

### 7. (Strata) / zysk na akcję

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

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Poniżej przedstawiono zestawienie (strat) / zysków i średnich ważonych liczb akcji przyjętych do obliczeń:

<b>Rok zakończony</b> <b>31 grudnia 2013 r.</b>	<b>Strata</b>	<b>Średnia ważona</b> <b>liczba akcji</b>	<b>Kwota na</b> <b>akcję</b>
<b>Działalność kontynuowana</b>	<b>w tys.</b> <b>EUR</b>		<b>w</b> <b>eurocentach</b>
<b>Podstawowa strata na akcję</b> Strata przypisana akcjonariuszom Spółki	(3 658)	46 852 014	(7,8)
<b>Efekt papierów wartościowych mogących</b> <b>powodować rozwodnienie</b> Warranty akcyjne	-	-	-
<b>Rozwodniona strata na akcję</b> Skorygowana strata	<b>(3 658)</b>	<b>46 852 014</b>	<b>(7,8)</b>

  

<b>Rok zakończony</b> <b>31 grudnia 2012</b>	<b>Zysk</b>	<b>Średnia ważona</b> <b>liczba akcji</b>	<b>Kwota na</b> <b>akcję</b>
<b>Działalność kontynuowana</b>	<b>w tys.</b> <b>EUR</b>		<b>w</b> <b>eurocentach</b>
<b>Podstawowy zysk na akcję</b> Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	6 225	46 852 014	13,3
<b>Efekt papierów wartościowych mogących</b> <b>powodować rozwodnienie</b> Warranty akcyjne	-	-	-
<b>Rozwodniony zysk na akcję</b> Skorygowany zysk	<b>6 225</b>	<b>46 852 014</b>	<b>13,3</b>

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

### 8. Inwestycje w jednostki zależne

	<b>2013 r.</b> <b>w tys. EUR</b>	<b>2012 r.</b> <b>w tys. EUR</b>
<b>Udziały lub akcje w jednostkach zależnych</b>		
<i>Koszt nabycia</i>		
Na początek okresu	189 897	189 897
Zwiększenia w trakcie roku	-	-
Na koniec okresu	189 897	189 897
<i>Utrata wartości aktywów</i>		
Na początek okresu	(86 841)	(92 660)
Zwiększenia	-	-
Odwrócenia odpisów z tytułu utraty wartości	1 168	5 819
Na koniec okresu	(85 673)	(86 841)
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>104 224</b>	<b>103 056</b>

Inwestycje w jednostki zależne są ujmowane według kosztu nabycia. Koszt nabycia jest wykazywany jako wartość nominalna akcji lub udziałów spółki oraz wartość godziwa ewentualnej innej zapłaty przekazanej za udziały w kapitale zakładowym jednostek zależnych.

Lista głównych jednostek zależnych i spółek joint venture znajduje się w nocie 19.

Spółka przeprowadziła coroczny przegląd wartości bilansowych inwestycji i należności od jednostek zależnych z tytułu udzielonych pożyczek pod kątem utraty wartości. Spółka uznaje, że najlepszym wyznacznikiem

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

wartości inwestycji i pożyczek udzielonych jednostkom zależnym są raporty z wyceny sporządzone przez niezależnych rzeczoznawców – firmy Jones Lang LaSalle oraz FHB.

W 2013 r. w pozostałych przychodach operacyjnych rozpoznano łącznie 3,3 mln EUR tytułem utraty wartości pożyczek i 1,2 mln EUR tytułem odwrócenia odpisu z tytułu utraty wartości inwestycji (w 2012 r.: 7,0 mln EUR w pozostałych przychodach operacyjnych tytułem odwrócenia odpisu z tytułu utraty wartości pożyczek i inwestycji).

Wartość inwestycji Spółki wyznaczana jest metodą wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży. Wartość ta jest określana na podstawie wycen nieruchomości dokonywanych przez niezależnych rzeczoznawców. Przy ocenie wartości każdej inwestycji Spółka uwzględniła nie tylko wartość aktywa wykazywaną w księgach poszczególnych podmiotów, lecz również wynikającą z wyceny wartość elementów wykazywanych wg ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Zasadniczo wynikiem tego było porównanie wartości bilansowych inwestycji i należności od jednostek zależnych z tytułu udzielonych pożyczek do skorygowanej wartości aktywów netto Grupy.

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

	2013 r. w tys. EUR	2012 r. w tys. EUR
<b>Termin wymagalności do 1 roku:</b>		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1	10
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>1</b>	<b>10</b>

### **Długoterminowe – należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek**

Należności od jednostki zależnej z tytułu pożyczki	10 351	7 026
Odpis należności od jednostki zależnej z tytułu pożyczki	(10 351)	(7 026)
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

Pożyczki udzielone jednostkom zależnym oprocentowane są według stopy EURIBOR powiększonej o uzgodnioną marżę. Pożyczki te mają określone terminy spłaty powyżej pięciu lat.

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

Informacje na temat wartości godziwej przedstawiono w nocie 8.

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

	2013 r. w tys. EUR	2012 r. w tys. EUR
Euro	1	10
Pozostałe	-	-
	<b>1</b>	<b>-</b>

Maksymalna kwota ekspozycji Spółki na ryzyko kredytowe na dzień bilansowy jest w przybliżeniu równa łącznej wartości należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym.

### 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	2013 r. w tys. EUR	2012 r. w tys. EUR
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	308	308
	<b>308</b>	<b>308</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

	2013 r. w tys. EUR	2012 r. w tys. EUR
<b>Krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(2 921)	(719)
Pozostałe zobowiązania	(2)	(2)
	<b>(2 923)</b>	<b>(721)</b>
<b>Długoterminowe</b>		
Pożyczka uzyskana od jednostki zależnej	(3 133)	(518)
	<b>(3 133)</b>	<b>(518)</b>
<b>Ogółem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>(6 056)</b>	<b>(1 239)</b>

Pożyczka udzielona Spółce przez jednostkę zależną oprocentowana jest według stopy EURIBOR powiększonej o uzgodnioną marżę. Uzgodniony termin spłaty pożyczki przypada za trzy lata.

### 12. Kapitał zakładowy

	Liczba akcji	Akcje zwykłe – kapitał zakładowy w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Kapitał statutowy</b>			
Akcje zwykłe o wartości 0,01 EUR na akcję	100 000 000	1	1
<b>Wyemitowane i w pełni opłacone</b>			
Na dzień 1 stycznia 2008 r.	44 978 081	484	<b>484</b>
Wyemitowane w celu częściowego rozliczenia wynagrodzenia za wyniki	1 430 954	4 537	<b>4 537</b>
Wyemitowane w ramach oferty dywidendy w formie akcji	442 979	1 247	<b>1 247</b>
<b>Na dzień 31 grudnia 2012 i 2013 r.</b>	<b>46 852 014</b>	<b>6 268</b>	<b>6 268</b>

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

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

- 699 141 nowych akcji zwykłych wyemitowanych po cenie 2,6842 GBP za akcję zwykłą (jest to cena za jedną akcję zwykłą obliczona zgodnie z wzorem podanym w Umowie, na podstawie danych pochodzących z Daily Official List Giełdy Papierów Wartościowych w Londynie) tytułem zapłaty jednej trzeciej kwoty wynagrodzenia za wyniki za 2007 r. – prawo do takiego rozliczenia przysługuje Spółce na mocy Umowy, oraz
- 731 813 nowych akcji zwykłych wyemitowanych po cenie 2,3958 GBP za akcję zwykłą (jest to cena za jedną akcję zwykłą obliczona jako średni kurs zamknięcia akcji zwykłych Spółki w okresie 45 dni poprzedzających 15 maja 2008 r. tj. datę publikacji wyników za I kw. 2008 r. (bez tego dnia).

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

28 lipca 2008 r. Spółka ogłosiła, że wyemitowała 442 979 nowych akcji zwykłych w ramach oferty dywidendy w formie akcji, na co uzyskała zgodę Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w dniu 24 czerwca 2008 r.

### 13. Płatności w formie akcji własnych

W dniu 23 lutego 2006 r. Spółka zatwierdziła i przyjęła do realizacji Program Emisji Warrantów, na podstawie którego w dniu 24 lutego 2006 r. wyemitowano 5 114 153 Warranty, z zastrzeżeniem dopuszczenia Spółki do

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

obrotu na rynku AIM 1 marca 2006 r. W dniu 20 marca 2006 r. liczba Warrantów została podwyższona o kolejne 373 965 Warrantów w związku z realizacją opcji dodatkowego przydziału przewidzianej w umowie plasowania emisji. Termin, w którym Warranty mogły zostać wykonane, został ustalony jako okres od dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku AIM do (i) dnia przypadającego siedem lat od dopuszczenia, tj. 28 lutego 2013 r. lub (ii) dnia nabycia przez oferującego prawa do nabycia całego wyemitowanego kapitału zakładowego Spółki, w zależności od tego, który z tych dni przypadnie wcześniej. Ponieważ spełnione zostało pierwsze kryterium, zakłada się, że wszystkie Warranty wygasły.

Cena wykonania każdego z Warrantów wynosiła 3,41 GBP, a od dnia emisji żaden z Warrantów nie został wykonany.

### 14. Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji

W pozycji „Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji” znajdują się kwoty dotyczące umorzenia nadwyżki ceny sprzedaży akcji nad ich ceną nominalną, akcji własnych odkupionych i umorzonych lub stanowiących akcje własne oraz wypłaconej dywidendy.

	<b>w tys. EUR</b>
Na dzień 1 stycznia 2008 r.	202 320
Dywidenda wypłacona (nota 6)	(7 503)
<b>Na dzień 31 grudnia 2008, 2009, 2010, 2011, 2012 i 2013 r.</b>	<b>194 817</b>

### 15. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

(a) Wynagrodzenie kluczowych członków kierownictwa

	<b>2013 r.</b>	<b>2012 r.</b>
	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>
Wynagrodzenie dyrektorów niewykonawczych	34	27

Do zarządzania swoim portfelem nieruchomości Spółka zaangażowała firmę AMC. Z tytułu świadczonych usług, za rok zakończony 31 grudnia 2013 r. AMC otrzymała wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 0,7 mln EUR (2012: 1,0 mln EUR). Zgodnie z umową AMC przysługuje wynagrodzenie za wyniki ustalane stosownie do wzrostu wartości nieruchomości w okresie 12 miesięcy do 31 grudnia 2013 r. Spółka naliczyła wynagrodzenie za wyniki w wysokości 2,9 mln EUR za rok zakończony 31 grudnia 2013 r. (2012: 0 mln EUR).

Na 31 grudnia 2013 r. kwota krótkoterminowych zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań należnych spółce AMC wynosiła 2,7 mln EUR (w 2012 r.: 0,4 mln EUR).

(b) W 2013 r. część wynagrodzenia za zarządzanie należnego AMC refakturowana przez Spółkę na jednostkę zależną (Atlas Estates Investment BV) wynosiła 0 mln EUR (w 2012 r.: 0,9 EUR) .

Pożyczka spłacana przez jednostkę zależną Atlas Estates Investment BV jest oprocentowana – Spółka naliczyła tytułem oprocentowania kwotę 0,2 mln EUR (w 2011 r.: 0,2 mln EUR). Na 31 grudnia 2013 r. salda udzielonych pożyczek spłacanych przez jednostki zależne, z uwzględnieniem skapitalizowanych odsetek, składały się na kwotę 10,3 mln EUR (w 2012 r.: 7,1 mln EUR).

(c) Pożyczka udzielona Spółce przez jednostkę zależną HGC Gretna Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA jest oprocentowana – jednostka zależna naliczyła Spółce tytułem odsetek kwotę 50 tys. EUR (w 2012 r.: 12 tys. EUR). Na 31 grudnia 2013 r. saldo pożyczki udzielonej Spółce przez jednostkę zależną, z uwzględnieniem skapitalizowanych odsetek, wynosiło 3,1 mln EUR (na 31 grudnia 2012 r.: 0,5 mln EUR).

(d) Pożyczka udzielona Spółce przez jednostkę zależną Atlas Estates Antilles B.V. jest oprocentowana – jednostka zależna naliczyła Spółce tytułem odsetek kwotę 141 EUR (w 2012 r.: 141 EUR). Na 31 grudnia 2013 r. saldo pożyczki udzielonej Spółce przez jednostkę zależną, z uwzględnieniem skapitalizowanych odsetek, wynosiło 17,0 tys. EUR (w 2012 r.: 13,1 tys. EUR).



# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 16. Zdarzenia po dniu bilansowym

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły żadne zdarzenia po dniu bilansowym wymagające ujawnienia w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

### 17. Znaczące umowy

24 września 2013 r. pomiędzy jednostką zależną Spółki, Capital Art Apartments AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna, Zielono AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna i Unibep S.A. („Główny Wykonawca”) została podpisana umowa na generalne wykonawstwo w zakresie realizacji budynku wielomieszkaniowego (Capital Art Apartment – etap czwarty) w Warszawie. Całkowita wartość umowy wynosi 13,5 mln PLN netto. Zobowiązanie Głównego Wykonawcy zostanie w pełni wykonane 6 sierpnia 2015 r.

### 18. Pozostałe informacje

#### 18.1 Informacja o postępowaniach sądowych

Spółka nie posiada informacji o toczących się postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub postępowaniach przed organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Spółki bądź spółek od niej zależnych, których łączna wartość byłaby równa co najmniej 10% kapitałów własnych netto Spółki, poza postępowaniami wszczętymi przeciwko:

Atlas Estates Limited i Atlas Estates Investment B.V.

Spółka Atlas Estates Limited („AEL”) została poinformowana, że 9 marca 2011 r. spółki Stronginfo Consultants Ltd i Columbia Enterprises Ltd („Powodowie”) złożyły do sądu arbitrażowego pozew przeciwko Atlas Estates Investment B.V. z siedzibą w Amsterdamie, jednostce zależnej AEL, jako dłużnikowi głównemu, oraz przeciwko AEL jako poręczycielowi („Pozwani”), domagając się, by sąd arbitrażowy nakazał Pozwanym dostarczenie pełnego i dokładnego rozliczenia stanowiącego podstawę ustalenia dodatkowej ceny zbycia udziałów (Completion Consideration), określonej w umowie z 8 maja 2006 r. dotyczącej przeniesienia udziałów przez Powodów na rzecz Atlas Estates Investment B.V., oraz wnosząc o zapłatę dodatkowej ceny zbycia udziałów, która – ze względu na brak jakichkolwiek rozliczeń na chwilę składania żądania – została przez Powodów oszacowana na łączną kwotę 55 420 000 PLN.

AEL niniejszym informuje, że w chwili obecnej nie jest w stanie ocenić zasadności pozwu, gdyż jego podstawy prawne i faktyczne są analizowane przez doradców prawnych Spółki.

Nie istnieją inne sprawy sądowe ani spory, które należałoby uznać za istotne w kontekście informacji finansowej i które wymagałyby ujawnienia lub utworzenia stosownej rezerwy w informacji finansowej.

#### 18.2 Prognozy finansowe

Spółka nie publikowała żadnych prognoz finansowych na rok kończący się 31 grudnia 2013 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 19. Główne jednostki zależne oraz spółki joint venture

Poniższa tabela przedstawia obecnie działające spółki Grupy. W skład Grupy wchodzi również inne podmioty, nieprowadzące działalności operacyjnej. Wszystkie spółki Grupy są konsolidowane, z wyjątkiem węgierskiej jednostki zależnej Atlas and Shasha Zrt w likwidacji. Wyłączenie tej jednostki zależnej z konsolidacji nastąpiło 1 października 2013 r., tj. z chwilą utraty kontroli przez Grupę. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie wykazano zysków ani strat w wyniku tego zdarzenia.

31 grudnia 2013 r.  
w tys. EUR

Wartość godziwa otrzymanej zapłaty	-
Wartość bilansowa aktywów i pasywów jednostki zależnej	-
	-

Kraj rejestracji	Nazwa jednostki zależnej/ spółki joint venture	Stan	Udział Spółki w kapitale zakładowym i prawach głosu (%)
Holandia	Atlas Estates Cooperatief U.A.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Atlas Estates Investment B.V.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Trilby B.V.	Spółka holdingowa	100%
Guernsey	Atlas Finance (Guernsey) Limited	Spółka holdingowa	100%
Curacao	Atlas Estates Antilles B.V.	Spółka holdingowa	100%
Cypr	Fernwood Limited	Spółka holdingowa	100%
Polska	AEP Sp. z o.o.	Spółka zarządzająca	100%
Polska	Platinum Towers AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Spółka deweloperska	100%
Polska	Zielono AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Spółka deweloperska	100%
Polska	Properpol Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas Estates (Millennium ) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas Estates (Sadowa) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Capital Art Apartments AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Spółka deweloperska	100%
Polska	HGC Gretna Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Działalność hotelarska	100%
Polska	HPO AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Spółka deweloperska	100%
Polska	Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	50%
Polska	Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas FIZ AN	Spółka holdingowa	100%
Węgry	CI-2005 Investment Kft.	Spółka deweloperska	100%
Węgry	Cap East Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Felikon Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Ligetváros Kft	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Városliget Center Kft	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Atlas Estates (Moszkva) Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Rumunia	World Real Estate SRL	Spółka inwestycyjna	100%
Rumunia	Atlas Solaris SRL	Spółka inwestycyjna	100%
Rumunia	D.N.B. - Victoria Towers SRL	Działalność hotelarska	100%
Bułgaria	Immobul EOOD	Spółka inwestycyjna	100%